

ALIENAÇÃO JUDICIAL DE ACORDO COM AS ALTERAÇÕES DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

Gabriela Augusta Afonso Seneme¹

RESUMO: O presente trabalho tem por objetivo demonstrar a relevância de se aprofundar nas alterações trazidas pelo novo Código de Processo Civil, no tocante à matéria acerca da alienação judicial, visto que já estão sendo aplicadas em decisões judiciais.

PALAVRAS-CHAVE: Alienação judicial. Arrematação. Avaliação. Penhora, Liquidação. Satisfação.

ABSTRACT: This paper aims to demonstrate the relevance of deepening the changes brought about by the new Code of Civil Procedure, regarding the subject of judicial alienation, since they are already being applied in court decisions.

KEYWORD: Alienation judicial. Auction. Valuation. Attachment. Settlement. Satisfaction.

INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem como objetivo proporcionar maior discussão acerca do instituto de expropriação de bens do devedor por meio da alienação judicial, em especial com relação às alterações trazidas pela recente Lei 13.105/2015 junto ao Código de Processo Civil, após seus quatro anos de vigência.

O trabalho buscará demonstrar a relevância da medida em processos de execução, no qual ocorre a expropriação de bens do devedor para satisfação da execução, visando garantir ao credor o recebimento mediante medida judicial.

Ainda, será objeto de estudo o particularismo da medida judicial de expropriação, as suas garantias, exceções, peculiaridades e a preocupação do legislador quanto às regras intrínsecas à alienação de bens do devedor.

Com relação à expropriação de bens, o trabalho traz ao leitor um retrospecto do processo de execução, bem como as atuais medidas trazidas pelas alterações legislativas.

¹ Graduada em Direito pela Pontifícia Universidade Católica do Paraná (PUCPR). Advogada.

A expropriação judicial está dividida em etapas, distinguindo atos de preparação, realização da hasta e a expropriação, que se finda com a devida entrega dos bens ao, então, arrematante.

Abrange, também, o presente estudo, o procedimento preparatório da alienação judicial, avaliação, penhora, intimação das partes, publicação de editais, designação de leiloeiro ou oficial de justiça, entre outros requisitos preparatórios para a validade do ato de expropriação.

Conclui-se que a alienação judicial é um ato que exige extrema formalidade, pois qualquer nulidade ou não observância aos procedimentos de preparação poderão fundamentar sua invalidade. A alienação judicial demonstra sua necessidade ao processo de execução, pois concretiza a maneira do Estado impor sua força, como também o ato de império, para determinar a expropriação de bens do executado.

Por fim, o estudo utilizou-se dos métodos indutivo e dedutivo, partindo, precipuamente, do estudo de leis e doutrina, o que possibilita uma visão em relação ao tema sob vários ângulos. Desta forma, podem-se analisar, de maneira crítica, as posições doutrinárias e extrair conclusões.

1 ORIGENS HISTÓRICAS

Inicialmente, se faz necessária a compreensão histórica da expropriação de bens, a fim de entender a ocorrência desse fenômeno jurídico.

Segundo Cesar Fiúza, “No período das *legis actiones*, o processo de executivo era regulado por poucos artigos da Lei das XII Tábuas, sendo pessoal, à exceção da *actio per pignoris capionem*, que tinha caráter patrimonial”². Assevera que o surgimento dessa modalidade de execução iniciou-se em Roma, com o surgimento dos institutos das *legis actiones* citados.

Na formação histórica do direito processual romano, a execução se dava, exclusivamente, de caráter pessoal e não sobre seus bens. Os débitos eram executados judicialmente e o executado, quando condenado ao pagamento da obrigação devida, tinha um prazo de 30 dias para o pagamento voluntário. Não ocorrendo este, havia uma sujeição do devedor ao credor, pois a execução tinha o caráter pessoal, veja-se:

Sendo a responsabilidade do devedor pessoal, uma vez que fosse condenado, ou bem satisfazia voluntariamente a prestação devida, ou se sujeitava à manus

²FIUZA, C. **Direito Processual na História**. Belo Horizonte: Mandamentos, 2002, p. 41.

iniectio do credor, após o transcurso do prazo de trinta dias, segundo uma das disposições da Lei das XII tábuas.³

Ou seja, o devedor ficava à mercê do credor, pois não se conhecia outra forma de execução que não fosse a pessoal.

Na execução de caráter pessoal, a pessoa do devedor, sua vida, sua liberdade, respondia pelos débitos exequendos, ficando a critério do credor o futuro do devedor, tudo através da *manus iniectio*.

A *manus iniectio*, caracterizada pelo seu elevado rigor em face do executado, permitia ao credor conduzir o devedor à presença de um magistrado, e requerê-lo o seu direito de levar o devedor para sua residência e aprisioná-lo por um prazo de 60 dias, conforme frisa Cesar Fiuza:

O credor, depois de conduzi-lo à presença do magistrado, pela *manus iniectio*, requeria o nexus do devedor, tendo o direito de levá-lo para casa e aprisioná-lo (daí a palavra *nexus*, que significa nó, atadura ou pessoa aprisionada por dívida) pelo prazo de sessenta dias.⁴

Durante o prazo de 60 dias, o devedor era levado à presença do magistrado (*pretor*) por três vezes, para que alguém aparecesse em socorro a ele e pagasse as dívidas. Tendo em vista a possibilidade de um terceiro alheio à lide (*vindex*) opor-se à execução, desde que assumisse a responsabilidade do pagamento da dívida, deixando o executado livre⁵.

Assim, caso não houvesse socorro em favor do devedor, o credor podia escravizá-lo, transformando-o em sua propriedade. Em uma linha mais cruel, o devedor quitava suas dívidas com a sua própria vida. Sendo que se houvesse a pluralidade de credores, estes dividiam seu corpo (esquartejavam/retalhavam) e penduravam as partes na praça pública em que ele era devedor, prática utilizada para servir de exemplo e punição aos demais maus pagadores⁶.

Quando a execução era satisfeita com a morte do devedor, este não perdia tão somente a vida, mas também do seu patrimônio, vez que, após a morte do devedor, os demais credores repartiam os bens, convertendo a execução de caráter pessoal em caráter patrimonial.

O mecanismo executivo dirigido contra a pessoa do devedor acabava por atingir indiretamente os seus bens, que terminavam sempre por cair nas mãos do credor⁷.

³ FIUZA, C. **Direito Processual na História**. Belo Horizonte: Mandamentos, 2002, p. 42.

⁴ FIUZA, C. **Direito Processual na História**. Belo Horizonte: Mandamentos, 2002, p. 42.

⁵ FIUZA, C. **Direito Processual na História**. Belo Horizonte: Mandamentos, 2002.

⁶ FIUZA, C. **Direito Processual na História**. Belo Horizonte: Mandamentos, 2002.

⁷ FIUZA, C. **Direito Processual na História**. Belo Horizonte: Mandamentos, 2002, p. 43.

Coube a Lex Poetelia Papiria⁸ modificar, paulatinamente, a execução de caráter pessoal, uma vez que esta aboliu a pena capital e também suas hipóteses vexatórias de execução aplicadas até aquele momento histórico.

A partir de então, apenas os bens do devedor podiam responder pelas dívidas, para que, desta forma, pagasse a dívida com o produto do seu trabalho, uma vez que a sua morte trazia prejuízos ao erário.

No Direito Público Romano, o procedimento executivo do Estado tinha caráter patrimonial para quem recebesse os tributos. Entretanto a morte do devedor era tratada como prejuízo ao poder público, pois com a morte do devedor, o Estado perdia um contribuinte, além de não receber o calor dos impostos, uma vez que a execução estatal tinha como único objetivo arrecadar verbas para o erário⁹.

Para a arrecadação dos tributos, o Estado utilizava-se do questor encarregado de cobrar os débitos fiscais. O questor tinha poderes concedidos pelo Estado para fazer imissão na posse dos bens do devedor e incumbia-se de vendê-los para levantar verbas monetárias suficientes para quitar a dívida fiscal.

Havia no Direito Público Romano, um procedimento executivo, de caráter patrimonial, do qual se utilizava o questor, para cobrar os débitos fiscais. O questor se punha na posse dos bens do devedor e tratava de vendê-los (*sectio bonorum*), retirando do preço auferido a parte do erário.¹⁰

Essa espécie de execução realizada pelo Estado funcionou para a substituição da execução utilizada até aquele momento, ou seja, a execução de caráter pessoal. Dessa forma, passou a ser realizada como execução fiscal, tendo o seu caráter alterado para a execução patrimonial, sendo que, mesmo por ser uma execução judicial, o seu caráter passou a ser de cunho patrimonial. No entanto há uma formalidade perante os procedimentos judiciais a serem observados.

⁸ A Lex Poetelia Papiria foi uma lei da República Romana que aboliu o *nexum*, ou seja, o acordo pelo qual um devedor dava como garantia de um empréstimo a escravidão de si próprio (ou de um membro da família sobre o qual ele tinha autoridade, como uma criança) em nome do credor em troca da extinção do débito (escravidão por dívida). Disponível em: https://pt.wikipedia.org/wiki/Lex_Poetelia-Papiria. Acesso em: 10 maio 2018.

⁹ FIUZA, C. **Direito Processual na História**. Belo Horizonte: Mandamentos, 2002.

¹⁰ FIUZA, C. **Direito Processual na História**. Belo Horizonte: Mandamentos, 2002, p. 43.

2 CONCEITO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

A arrematação judicial, também nomeada como Leilão ou Praça, é o ato de transferência dos bens penhorados, em que o Oficial designado pela justiça (leiloeiro ou oficial de justiça) apregoa um bem a um licitante (arrematante), que os adquire pelo maior lance.

A origem da palavra arrematação, sua natureza jurídica inicialmente vista sob a ótica do direito privado até seu estágio de negócio jurídico processual concernente ao direito público como ato de império do Estado-Juiz tiveram sua evolução histórica, bem como suas espécies, seus efeitos e os elementos que a diferenciam da adjudicação.¹¹

Os léxicos jurídicos nos dão um conceito especializado do termo arrematação, conforme se verifica a seguir:

Na concepção jurídica, hasta pública é a alienação de bens em pregão (isto é, em oferta pública) promovida pelo poder público (especialmente pelo Poder Judiciário, nos casos disciplinados pelo direito processual civil). Dela se encarrega um agente especializado – o leiloeiro ou o oficial porteiro do auditório do foro. A arrematação, termo que se usa frequentemente como sinônimo de hasta pública, é, com mais adequação, o ato com que se exclui o pregão, adjudicando os bens ao licitante que formulou o melhor preço.¹²

A arrematação de bens pode ser entendida como a transferência coercitiva (forçada) dos bens do devedor executado a um terceiro que, mediante o pagamento em dinheiro, adquire o bem no ato da alienação judicial, para que haja a satisfação dos credores. A arrematação pode ocorrer através da praça entendida como hasta pública ou através de leilão. A designação é dada conforme o tipo de bem que será alienado, pois praça é a terminologia dada quando a alienação trata-se de bens móveis e leilão, para bens imóveis¹³.

Trata-se de verdadeira expropriação judicial involuntária, presenciando-se a fase derradeira da execução forçada, em que ocorre a conversão dos bens penhorados em dinheiro para satisfação de um crédito do exequente.

A arrematação judicial ocorre pela aquisição de um bem por um terceiro (arrematante) junto ao processo executivo, efetivando o poder do Estado em expropriar o bem do devedor e transferir, por meio da força, ou seja, da coerção, a titularidade e propriedade de bens do devedor ao licitante.

¹¹ ALVES PAULO, J. Y. **Manual da arrematação judicial**. Rio de Janeiro: Forense, 2002, p. 2

¹² THEODORO JUNIOR, H. **Curso de direito processual civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 368.

¹³ ALVES PAULO, J. Y. **Manual da arrematação judicial**. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

A arrematação judicial é o ponto culminante do processo de execução, visto que nem sempre é possível o cumprimento da obrigação pelo executado de forma pecuniária. Desta forma, o Estado-Juiz, de acordo com a lei, promove a transformação do patrimônio do devedor em moeda corrente para a satisfação do crédito exequendo, também entendida como a liquidação do bem¹⁴.

Ainda, este ato processual pode ocorrer quando da partilha de bens comuns em que os interessados não cheguem a um consenso, tratando-se, deste modo, de procedimento contencioso ou quando algum deles não pode ou não quer adquirir a parte do outro interessado. Essa realização de arrematação faz-se também nos processos não contenciosos, como inventário, divórcio¹⁵.

A expropriação na execução resulta da intervenção do estado, que se sub-roga na posição do devedor e o substitui em sua vontade. Vale dizer, a expropriação se dá com, sem ou contra a vontade do executado, que mostra renitente no cumprimento de sua obrigação. Assim, a expropriação implica alienação judicial, ato de império do Estado, não se confundindo como negócio de compra e venda feita pelos particulares.¹⁶

Em uma concepção mais atual, pode-se conceituar arrematação judicial como sendo a transferência dos bens do executado devedor ao licitante que oferecer maior lance na hasta pública. Em virtude da força do ato de império Estado, transfere a propriedade e a posse dos bens ao arrematante, mesmo contra a vontade do executado, para o cumprimento e satisfação do crédito exequendo.

Ainda, deve-se observar que a expropriação judicial se dá mediante processo legal, tendo os seus requisitos expressos na legislação. O Estado, ao atuar com seu poder de império, permite ao executado a ampla defesa de seus direitos, respeitando os princípios constitucionais, bem como o princípio do devido processo legal e da ampla defesa do executado.

Assevera que a alienação judicial não ocorre apenas no processo de execução, mas também existe a alienação judicial realizada em procedimento de jurisdição voluntária, a qual segue as próprias regras e normas, tendo uma disposição especial no Código de Processo Civil. Esta alienação tem um procedimento especial.

A arrematação judicial é o ato da aquisição de um bem por um terceiro (arrematante) junto ao processo executivo, efetivando o poder do estado em expropriar o bem do devedor e

¹⁴ ALVES PAULO, J. Y. **Manual da arrematação judicial**. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

¹⁵ ALVES PAULO, J. Y. **Manual da arrematação judicial**. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

¹⁶ SHIMURA, S. et al. **Aspectos polêmicos da nova execução**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008, p. 477.

transferir através da força, da coerção a titularidade e propriedade de bens do devedor ao licitante.

3 DA ALIENAÇÃO JUDICIAL – ASPECTOS FORMAIS

A alienação judicial está dividida em etapas, desde o início dos atos executórios até a arrematação propriamente dita. A dependência de realização de certos atos processuais que antecedem a realização da praça ou do leilão é de extrema importância para a validade deste ato jurídico, uma vez que, obrigatoriamente, devem preceder o leilão os atos preparatórios, que são requisitos formais dispostos no Código de Processo Civil.

Em relação aos atos processuais necessários à realização da hasta pública, pode-se elencar os procedimentos dispostos no próprio Código de Processo Civil, em seus artigos 686¹⁷ a 689¹⁸.

Dentre os atos preparatórios da arrematação pode-se citar a publicidade da arrematação, publicação de editais, divulgação da hasta pública através de meio eletrônico, intimação dos executados, dos senhorios diretos, dos credores com garantia real, dos exequentes com penhora anteriormente registrada¹⁹.

A publicação do edital é um requisito essencial à realização da hasta pública, pois além de trazer ciência a terceiros da realização da hasta pública, serve também como meio idôneo para a intimação do devedor, assunto este que será abordado de forma mais profunda na sequência.

A publicação do edital em jornais, conseqüentemente, contribuirá para o comparecimento de licitantes e, deste modo, que seja obtida a melhor oferta pelos bens apregoados na alienação, que é de interesse do devedor, do credor e do próprio estado. Ocorrendo a alienação sem a antecedência da publicação de editais gerará nulidade da hasta pública, pois a publicação é ato preparatório e, neste caso, se aplicará o disposto no art. 694, § 1º, I do Código de Processo Civil²⁰.

¹⁷ Art. 686. Cabendo ao juiz decidir simultaneamente a ação originária e a oposição, desta conhecerá em primeiro lugar. **Vade mecum.** In: MyLex. Novo Código de Processo Civil. Disponível em: https://brasil.mylex.net/legislacao/codigo-processo-civil-novocpc-art686_59267.html. Acesso em: 12 out. 2019.

¹⁸ Art. 689. Proceder-se-á à habilitação nos autos do processo principal, na instância em que estiver, suspendendo-se, a partir de então, o processo. **Vade mecum.** In: MyLex. Novo Código de Processo Civil. Disponível em: https://brasil.mylex.net/legislacao/codigo-processo-civil-novocpc-art689_59276.html. Acesso em: 12 out. 2019.

¹⁹ MEDINA, José Miguel Garcia. **Processo Civil Moderno** – Execução. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 186/187.

²⁰ WAMBIER, L. R. **Curso Avançado de Processo Civil**. 10 ed., v. 2. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

Ainda, verifica-se que “[...] a avaliação é ato preparatório da expropriação, consiste em perícia pela qual se define o valor dos bens penhorados”²¹.

A publicação bem como a avaliação são requisitos de preparação da alienação judicial, sendo extremamente necessários à validade da medida. A publicação confere uma divulgação da alienação e pode servir como intimação do executado e demais credores.

A avaliação, por sua vez, deve estar de acordo com as condições do bem, não podendo ter um valor muito superior e nem inferior ao valor de mercado. O avaliador designado ou o oficial de justiça deve comprovar os meios pelos quais chegou a determinado valor, podendo juntar documentos, anúncios, laudos particulares, recortes jornalísticos, desde que comprovem a realidade do mercado e o valor do bem²².

A falta de algum dos requisitos de preparação da hasta pública ou o simples descumprimento de algum deles pode ensejar o desfazimento da mesma. Qualquer desconformidade entre o edital publicado, informações contidas nos autos e mesmo o anúncio público transmitido, no que concerne à qualidade da coisa a ser licitada através de leilão, gera a possibilidade de dissolução do vínculo²³.

O edital de leilão deverá conter descrição detalhada do bem que irá ser alienado, data, local e horário da realização da hasta pública, trará a menção da existência de ônus ou gravame sobre o referido bem e a designação da segunda hasta pública caso a primeira reste infrutífera.

O edital de leilão ou hasta pública será afixado no “local de costume” (espaço do fórum destinado à fixação de editais) e deverá ser publicado com pelo menos cinco dias de antecedência em jornal local de ampla circulação, não sendo necessariamente o órgão oficial, mas sim qualquer jornal privado, desde que tenha ampla circulação local.

Quando o processo de execução tiver como credor um beneficiário da justiça, a publicação do edital deve ser realizada no órgão oficial, que é isento de custas, já a publicação em jornal de ampla circulação tem custas²⁴.

Verifica-se que os atos expropriatórios dependem de uma formalidade que precede a realização da alienação judicial. São requisitos que estão previstos em legislação e visam resguardar os direitos tanto do credor como do executado, sendo que havendo nulidade ou faltando alguns dos requisitos de preparação da alienação, a mesma ensejará o desfazimento da arrematação.

²¹ WAMBIER, L. R. **Curso Avançado de Processo Civil**. 10 ed., v. 2. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008, p. 232.

²² MONTENEGRO FILHO, M. **Curso de direito processual civil**. São Paulo: Atlas, 2007.

²³ ASSIS, A. de. **Manual da Execução**. 10. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.

²⁴ WAMBIER, L. R. **Curso Avançado de Processo Civil**. 10. ed., v. 2. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

4 PROCEDIMENTOS DA REALIZAÇÃO DA ALIENAÇÃO JUDICIAL

4.1 DA PENHORA E DA AVALIAÇÃO DOS BENS

A avaliação é o ato pelo qual o oficial de justiça estima o valor dos bens penhorados (art. 680 CPC²⁵). Entretanto esta avaliação realizada por oficial de justiça ocorre apenas quando os bens não necessitarem de avaliação especializada por profissional, sendo que, nesses casos, o juiz designa um avaliador para que realize o laudo de avaliação especializado para a particularidade do caso.

Existem casos em que é dispensada a avaliação, segundo aduz o art. 684 do CPC²⁶. Nos casos em que o executado oferece bens à penhora e nele indica os valores, havendo aceitação por parte do exequente, estará dispensada a avaliação, pois os valores já foram designados. Cumpre ressaltar que de nenhum modo a expropriação será realizada sem que os bens tenham um valor monetário, sendo que o art. 684 traz um rol de possibilidades de se evitar a diligência do oficial de justiça ou do avaliador judicial.

No Brasil toda pessoa física ou jurídica deve apresentar, anualmente, a Declaração de Imposto de Renda à Secretaria da Receita Federal do Brasil. Em tal declaração são discriminados os bens e direitos, que são passíveis de penhora em execução. Até o ano de 2006 os juízes requisitavam, via ofício em papel, cópia desse tipo de declaração à Receita Federal, mediante requerimento do exequente, com o objetivo de encontrar bens e direitos passíveis de penhora para satisfação da execução.

É possível a incidência de mais de uma penhora em um único bem, sem pagamento dos créditos após a alienação do bem penhora, leva-se em conta a ordem das penhoras para preferência, desde que ausente algum motivo que estabeleça preferência especial, como, por exemplo, dívidas da fazenda pública ou trabalhistas.

²⁵ Art. 680. Contra os embargos do credor com garantia real, o embargado somente poderá alegar que: **I** - o devedor comum é insolvente; **II** - o título é nulo ou não obriga a terceiro; **III** - outra é a coisa dada em garantia. **Vade mecum.** In: MyLex. Novo Código de Processo Civil. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/28890683/artigo-680-da-lei-n-13105-de-16-de-marco-de-2015>. Acesso em: 12 out. 2019.

²⁶ Art. 684. Se um dos opostos reconhecer a procedência do pedido, contra o outro prosseguirá o oponente. **Vade mecum.** In: MyLex. Novo Código de Processo Civil. Disponível em: https://brasil.mylex.net/legislacao/codigo-processo-civil-novocpc-art684_59262.html. Acesso em: 12 out. 2019.

4.2 DA PUBLICAÇÃO DOS EDITAIS

Finalizada a expedição dos editais de leilão, deve ser realizada a sua publicação. A publicação é o ato preparatório essencial, obrigatório e de extrema importância para a validade da hasta pública. A sua importância é tratada no art. 687 e seus parágrafos do Código de Processo Civil²⁷.

A realização do leilão judicial e, conseqüentemente, a expedição de editais com a sua devida publicação, apenas ocorrerá depois de superadas as possibilidades de adjudicação e venda por iniciativa particular. Estas demais modalidades de alienação estão em ordem de preferência, podendo ser solicitadas antes pelo exequente²⁸.

Verifica-se que o edital será afixado no local de costume e deverá ser publicado pelo menos uma vez e, no mínimo, cinco dias antes da realização da hasta pública em jornal de ampla circulação²⁹.

Percebe-se que se torna imprescindível a publicação do edital de leilão para que haja a validade da hasta, uma vez que é ato obrigatório que precede a arrematação e dá publicidade e conhecimento e oportuniza aos terceiros que terão conhecimento da realização da hasta através deste.

O edital de leilão precede a arrematação e realização da hasta, é requisito para a validade do negócio jurídico, dispondo este de diversos elementos, sendo que a sua expedição compete ao juízo da execução. O edital, neste sentido, deve ser publicado para que haja conhecimento de todos. Prevendo, deste modo, uma variável extensão da publicidade da hasta³⁰.

O leiloeiro, segundo o art. 705³¹ do Código de Processo Civil, fica incumbido da função de publicar o edital de leilão, realizar o leilão e receber a comissão determinada pelo juiz.

²⁷ 687. O edital será afixado no local do costume e publicado, em resumo, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, pelo menos uma vez em jornal de ampla circulação local. (Redação dada pela Lei nº 8.953, de 13.12.1994) (...). **Vade mecum**. In: MyLex. Novo Código de Processo Civil. Disponível em: https://brasil.mylex.net/legislacao/codigo-processo-civil-novocpc-art687_59270.html. Acesso em: 12 out. 2019.

²⁸ THEODORO JUNIOR, H. **A reforma da execução do título extrajudicial**. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

²⁹ WAMBIER, L. R. **Curso Avançado de Processo Civil**. 10. ed., v. 2. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

³⁰ ASSIS, A. de. **Manual da Execução**. 10. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.

³¹ Art. 705. Cumpre ao leiloeiro: I - publicar o edital, anunciando a alienação; II - realizar o leilão onde se encontrem os bens, ou no lugar designado pelo juiz; III - expor aos pretendentes os bens ou as amostras das mercadorias; IV - receber do arrematante a comissão estabelecida em lei ou arbitrada pelo juiz; V - receber e depositar, dentro em 24 (vinte e quatro) horas, à ordem do juiz, produto da alienação; VI - prestar contas nas 48 (quarenta e oito) horas subsequentes ao depósito. **Vade mecum**. In: MyLex. Novo Código de Processo Civil. Disponível em: https://brasil.mylex.net/legislacao/codigo-processo-civil-novocpc-art686_59267.html. Acesso em: 12 out. 2019.

Verifica-se que a expedição do edital de leilão é ato do cartório, sendo que o mesmo deverá proceder à confecção, de acordo com as diretrizes do art. 686³² do Código de Processo Civil.

A legislação traz essa exigência no sentido de alcançar publicidade ao leilão, para que a sociedade em geral tenha conhecimento da sua realização. De nada serviria a alienação de bens em hasta pública sem a presença de licitantes, pois se torna necessária a publicidade através da imprensa para que tais licitantes tenham conhecimento do feito.

4.3 DISPENSA DE PUBLICAÇÃO DE EDITAIS

Conforme a legislação vigente, a regra geral é de que para a realização da hasta pública seja precedida da publicação de edital de leilão. Entretanto existe uma exceção a essa regra, disposta no art. 687³³ do CPC.

A alteração ao Código de Processo Civil trazida pela Lei 11.382/2006, em especial na redação do art. 686, § 3^o³⁴, trouxe a possibilidade da dispensa da publicação de editais, para as alienações cujos bens não ultrapassem o valor de sessenta salários mínimos vigentes na data da avaliação.

A dispensa na publicação dos editais não permite a alienação por valor inferior ao da avaliação, o que pode não ser atraente a terceiros. Porém o juiz pode permitir a divulgação da hasta pública, conforme o art. 687 § 2^o³⁵ do Código de Processo Civil³⁶, mandando divulgar de acordo com a condição da comarca.

Tal dispensa é exceção, pois é dispensada a publicação e não a expedição de editais. A expedição e a fixação do edital no átrio do fórum ocorrerão normalmente, uma vez que a dispensa é da publicação.

³² **Vade mecum.** In: MyLex. Novo Código de Processo Civil. Disponível em: https://brasil.mylex.net/legislacao/codigo-processo-civil-novocpc-art686_59267.html. Acesso em: 12 out. 2019.

³³ **Vade mecum.** In: MyLex. Novo Código de Processo Civil. Disponível em: https://brasil.mylex.net/legislacao/codigo-processo-civil-novocpc-art686_59267.html. Acesso em: 12 out. 2019.

³⁴ Art. 686. (...) § 3o Quando o valor dos bens penhorados não exceder 60 (sessenta) vezes o valor do salário mínimo vigente na data da avaliação, será dispensada a publicação de editais; nesse caso, o preço da arrematação não será inferior ao da avaliação. (Redação dada pela Lei nº 11.382, de 2006). **Vade mecum.** In: MyLex. Novo Código de Processo Civil. Disponível em: https://brasil.mylex.net/legislacao/codigo-processo-civil-novocpc-art686_59267.html. Acesso em: 12 out. 2019.

³⁵ Art. 687. forma e a frequência da publicidade na imprensa, mandar divulgar avisos em emissora local e adotar outras providências tendentes a mais ampla publicidade da alienação, inclusive recorrendo a meios eletrônicos de divulgação. (Redação dada pela Lei nº 11.382, de 2006). **Vade mecum.** Novo Código de Processo Civil. Disponível em: https://brasil.mylex.net/legislacao/codigo-processo-civil-novocpc-art686_59267.html. Acesso em: 12 out. 2019.

³⁶ **Vade mecum.** In: MyLex. Novo Código de Processo Civil. Disponível em: https://brasil.mylex.net/legislacao/codigo-processo-civil-novocpc-art686_59267.html. Acesso em: 12 out. 2019.

4.4 DAS INTIMAÇÕES DAS PARTES

Antes da alteração trazida pela Lei 11.382/2006, o Código de Processo Civil no § 5º do art. 687³⁷, disciplinava que o devedor, ora executado, fosse intimado, pessoalmente, no dia, hora e local da praça ou leilão, por mandado expedido e cumprido por oficial de justiça, por carta ou aviso de recepção ou de outro meio idôneo.

No entanto, com a reforma do Código de Processo Civil, a Lei n.º. 11.382/2006 excluiu a exigência de intimação pessoal do executado. Uma vez que o executado tenha procurador constituído nos autos, é suficiente apenas a intimação do advogado das partes quanto ao dia, hora e local da realização da hasta pública. Salienta-se que pode ser feita mediante publicação no diário oficial.

Deste modo, a intimação pessoal do devedor somente se procederá quando este não tiver procurador nos autos, sendo, neste caso, necessária a intimação pessoal ou por qualquer outro meio idôneo.

A intimação pessoal deve ocorrer apenas se nos autos tiverem o endereço do executado, ainda que o processo esteja correndo a revelia. Não tendo endereço nos autos, o próprio edital de leilão servirá como meio idôneo para intimação do executado³⁸.

Anteriormente, a necessidade de intimação do executado, de forma pessoal, tinha o objetivo de conferir ao devedor o direito de remir a execução, efetuando o pagamento do débito principal e de também dos encargos processuais, custas cartorárias, deste modo, saldando os débitos junto ao credor e também custas judiciais ao cartório³⁹.

Verifica-se, no entanto, que não há necessidade de intimação pessoal do devedor, pois a legislação é clara no tocante de que qualquer meio idôneo de intimação pode ser usado, podendo ser através do procurador, bem como por edital de hasta pública, desde que publicado na forma da lei. O entendimento jurisprudencial⁴⁰ foca no mesmo sentido de que não é

³⁷ Art. 687. § 5º O executado terá ciência do dia, hora e local da alienação judicial por intermédio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por meio de mandado, carta registrada, edital ou outro meio idôneo. (Redação dada pela Lei nº 11.382, de 2006). **Vade mecum**. In: MyLex. Novo Código de Processo Civil. Disponível em: https://brasil.mylex.net/legislacao/codigo-processo-civil-novocpc-art686_59267.html. Acesso em: 12 out. 2019.

³⁸ THEODORO JUNIOR, H. **Curso de direito processual civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

³⁹ MONTENEGRO FILHO, M. **Ação de execução na prática**. São Paulo: Atlas, 2004.

⁴⁰ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ. 14ª C. Cível - **AC 0627846-2** - Umuarama - Rel.: Juíza Subst. 2º G. Elizabeth M F Rocha - Unânime - J. 27.01.2010. Disponível em: <https://tj-pr.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/19494625/apelacao-civel-ac-6278462-pr-0627846-2?ref=serp>. Acesso em: 02 out. 2010.

necessária a intimação pessoal do executado para a validade da arrematação, neste caso é necessário apenas o meio idôneo⁴¹.

Além da intimação do executado, verifica-se a necessidade da intimação dos demais credores que houver, tais como o credor com garantia real, com penhora anteriormente averbada e o senhorio direto. A intimação desses credores, que não fazem parte na execução, necessita ser realizada, pois existe previsão legal e a ciência desses credores não trará prejuízos nem nulidades à arrematação, assevera que eles tiveram ciência da hasta pública⁴².

A intimação das partes pode ser realizada por qualquer meio idôneo, sendo que este é o entendimento doutrinário e jurisprudencial, bem como também a letra da Lei no art. 687, § 5º do Código de Processo Civil⁴³, pois a parte poderá ser intimada através de seu o procurador nos autos via diário oficial.

Atualmente, o art. 698 do Código de Processo Civil⁴⁴ dispõe que não poderá ser realizada a alienação sem a intimação por qualquer meio idôneo em até dez dias de antecedência do senhorio direto e o credor, com garantia real ou com penhora anteriormente averbada. A realidade consiste na necessidade de intimação dos terceiros que sejam credores do executado, antes da expropriação dos bens gravados com direito real, em favor de quem não era parte da execução⁴⁵.

As intimações, de acordo com a legislação, devem, obrigatoriamente, ser realizadas, pois a falta da intimação leva a ineficácia da alienação. Observa-se que a falta da intimação de qualquer um dos credores, citados no rol do art. 698 do Código de Processo Civil, que é regra de validade da hasta pública, traz nulidades à arrematação. Caso a regra disposta no art. 698 do Código de Processo Civil não seja cumprida, não se efetuará a alienação dos bens.

⁴¹ APELAÇÃO CÍVEL - EMBARGOS À ARREMATAÇÃO - AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PESSOAL DA CO-EXECUTADA NÃO PROPRIETÁRIA DOS BENS PRACEADOS - SUPRIMENTO PELA INTIMAÇÃO EDITALÍCIA - INOCORRÊNCIA DE NULIDADE - CONFECÇÃO DA CARTA DE ARREMATAÇÃO EM PRAZO INFERIOR ÀS 24 HORAS SUBSEQUENTES À PRAÇA E AUSÊNCIA DE ASSINATURA DO ESCRIVÃO - VÍCIOS FORMAIS SEM RELÊVANCIA, PORQUANTO OS ATOS ATINGIRAM SUA FINALIDADE - ART. 244 DO CPC ARREMATAÇÃO QUE SUPERA 50% DO VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO NÃO CONFIGURAÇÃO DE PREÇO VIL - PRECEDENTES DO STJ - POSSIBILIDADE DE INCLUSÃO DOS HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA NO DÉBITO EXEQUENDO, O QUE NÃO CONFIGURA EXCESSO - MATÉRIA NÃO SUSCETÍVEL DE ARGUIÇÃO EM SEDE DE EMBARGOS À ARREMATAÇÃO. Apelação desprovida.

⁴² SHIMURA, S. et al. **Aspectos polêmicos da nova execução**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

⁴³ **Vade mecum**. In: MyLex. Novo Código de Processo Civil. Disponível em: https://brasil.mylex.net/legislacao/codigo-processo-civil-novocpc-art686_59267.html. Acesso em: 12 out. 2019.

⁴⁴ **Vade mecum**. In: MyLex. Novo Código de Processo Civil. Disponível em: https://brasil.mylex.net/legislacao/codigo-processo-civil-novocpc-art686_59267.html. Acesso em: 12 out. 2019.

⁴⁵ THEODORO JUNIOR, H. **A reforma da execução do título extrajudicial**. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

4.5 DA ARREMATAÇÃO

A arrematação judicial está condicionada a vários fatores que estão dispostos na legislação e que serão objeto de estudo deste capítulo.

Verifica-se que a alienação judicial tem como objetivo a venda judicial do bem pela chamada arrematação. A arrematação é um ato que exige formalidade e condições a serem seguidas para que não gere nulidades e, conseqüentemente, a anulação da arrematação ou a mesma ser tornada sem efeito. Ou seja, há de se respeitar um procedimento formal para que torne o ato válido.

A arrematação consiste no pregão através do qual o agente do juízo (porteiro ou leiloeiro) anuncia publicamente, e em alta voz, os bens que estão sendo alienados, desta forma, convocando os interessados, os licitantes a oferecerem seus lances.

Na primeira licitação, os bens serão oferecidos por valores não inferiores ao da avaliação. Não havendo qualquer licitante, o leiloeiro ou o porteiro, lavrará auto negativo de hasta pública, ficando os interessados convocados para a segunda licitação, na qual será admitido qualquer lance, desde que não seja considerado lance vil⁴⁶.

Por preço vil, segundo o aludido dispositivo legal, entende-se o que se mostre grandemente inferior ao estimado na avaliação e que não baste para a satisfação de parte razoável do crédito. É que não tem sentido permitir-se a expropriação de bens do devedor apenas para cobrir despesas processuais, sem propiciar a amortização razoável de seu débito.⁴⁷

O pagamento do preço lançado no momento da hasta pública é requisito necessário para a validade da arrematação, tanto no caso do pagamento ser efetuado a vista, com caução idônea e complementação em 15 dias, ou na possibilidade do pagamento a prazo, previsto na legislação. Veja o que diz a doutrina a respeito:

O pagamento do lance (o valor ofertado) pelo arrematante (licitante que apresentou a melhor proposta) deve ser feito à vista ou no prazo de quinze dias, com caução idônea (art. 690, caput, na redação dada pela Lei 11.382/2006). Esta caução pode ser real ou fidejussória. Se o arrematante (ou seu fiador) não pagar dentro do prazo, o juiz impor-lhe-á perda da caução, em favor do exequente (art. 695). A arrematação ficará sem efeito, e os bens tornarão a ser objeto de hasta pública.⁴⁸

⁴⁶ THEODORO JUNIOR, H. **Curso de direito processual civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

⁴⁷ THEODORO JUNIOR, H. **Curso de direito processual civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 373.

⁴⁸ WAMBIER, L. R. **Curso Avançado de Processo Civil**. 9. ed., v. 2. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007, p. 230-231.

Quando é realizada a arrematação, prestada a caução, automaticamente o arrematante fica comprometido a realizar o pagamento do restante em um prazo de 15 dias. No entanto, quando o arrematante não cumpre o pagamento, logo prejudica a alienação. Uma vez que o arrematante não cumpre com o pagamento nos 15 dias subsequentes, este perde a caução depositada em favor do exequente e ainda fica impedido de licitar na nova hasta que será designada.

Na hipótese de o arrematante e/ou do seu fiador frustrar o pagamento do preço no prazo de tolerância que lhe foi conferido por lei, o magistrado impõe o perdimento da caução em favor do exequente (prejudicado direto pela inação do arrematante), voltando os bens a nova praça ou leilão, impedidos as pessoas em referência de lançar na nova tentativa de venda judicial, pelo fato de serem consideradas remissas.⁴⁹

Verifica-se que dentre as condições da arrematação está o pagamento do preço no ato ou nos 15 dias subsequentes, conforme a disposição da legislação no art. 690⁵⁰ do Código de Processo Civil⁵¹.

O Novo CPC inova na consideração do pagamento parcelado, antes apenas de construção jurisprudencial, mas agora positivado. Tendo em vista que o artigo 895⁵² permite ao licitante a arrematação em até 30 parcelas mensais, corrigidas monetariamente, com 25% de sinal.

No tocante a preferência na arrematação em hasta pública, o Código de Processo Civil nada contempla, a não ser o coproprietário ou, no caso de bens de tombamento, a União, Estados (e DF) e Municípios, nessa ordem. O locatário não era contemplado e continua sem tal prerrogativa.

A arrematação se aperfeiçoa com a lavratura do auto de arrematação ou ordem de entrega, sendo emitida na posse do adquirente. Desnecessária ação autônoma, conforme art.

⁴⁹ MONTENEGRO FILHO, M. **Curso de direito processual civil**. São Paulo: Atlas, 2007, p. 427.

⁵⁰ **Vade mecum**. In: MyLex. Novo Código de Processo Civil. Disponível em: https://brasil.mylex.net/legislacao/codigo-processo-civil-novocpc-art686_59267.html. Acesso em: 12 out. 2019.

⁵¹ Art. 690. A arrematação far-se-á mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante ou, no prazo de até 15 (quinze) dias, mediante caução. (Redação dada pela Lei nº 11.382, de 2006). **Vade mecum**. In: MyLex. Novo Código de Processo Civil. Disponível em: https://brasil.mylex.net/legislacao/codigo-processo-civil-novocpc-art686_59267.html. Acesso em: 12 out. 2019.

⁵² Art. 695. Se o arrematante ou seu fiador não pagar o preço no prazo estabelecido, o juiz impor-lhe-á, em favor do exequente, a perda da caução, voltando os bens a nova praça ou leilão, dos quais não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos. (Redação dada pela Lei nº 11.382, de 2006). **Vade mecum**. In: MyLex. Novo Código de Processo Civil. Disponível em: https://brasil.mylex.net/legislacao/codigo-processo-civil-novocpc-art686_59267.html. Acesso em: 12 out. 2019.

903, § 3º⁵³, e será considerada perfeita, acabada e irretroatável com assinatura do juiz, do arrematante e do leiloeiro.

Conclui-se que a arrematação judicial depende de várias condições formais e de procedimento para que tenha validade, eficácia e atinja o objetivo, que é a venda judicial e a consequente satisfação dos créditos exequendos.

4.6 ARREMATAÇÃO POR PREÇO VIL

Preço vil é o lance oferecido na arrematação, cujo valor seja muito abaixo do valor de mercado e traga danos à execução, bem como ao executado. O Código de Processo Civil não trouxe uma definição exata de quanto é o valor que será considerado vil ou qual percentual.

Segundo a disposição do art. 692 do Código de Processo Civil⁵⁴, verifica-se que a arrematação que seja realizada por preço vil não terá validade, pois o lance considerado vil não pode ser aceito.

Apesar da legislação não prever o quanto é o valor considerado lance vil, verifica-se que é necessária uma análise de cada caso, pois existe, na execução, o princípio do menor sacrifício do devedor e da máxima utilidade da execução, sendo que, nesses casos, quem decide o valor ou percentual a ser considerado vil é o juiz⁵⁵.

A doutrina e a jurisprudência entendem que preço vil é o lance em torno de 50% da avaliação, variando tanto para mais quanto para menos. Não havendo como se definir um valor de lance vil nem mesmo um percentual, visto que existe a necessidade da análise de cada caso

⁵³ Art. 903. Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.

§ 3º Passado o prazo previsto no § 2º sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1º, será expedida a carta de arrematação e, conforme o caso, a ordem de entrega ou mandado de imissão na posse.

⁵⁴ Art. 692. Não será aceito lance que, em segunda praça ou leilão, ofereça preço vil. (Redação dada pela Lei nº 8.953, de 13.12.1994). Parágrafo único. Será suspensa a arrematação logo que o produto da alienação dos bens bastar para o pagamento do credor. (Incluído pela Lei nº 8.953, de 13.12.1994). **Vade mecum**. In: MyLex. Novo Código de Processo Civil. Disponível em: https://brasil.mylex.net/legislacao/codigo-processo-civil-novocpc-art686_59267.html. Acesso em: 12 out. 2019.

⁵⁵ WAMBIER, L. R. **Curso avançado de processo civil**. 9. ed., v. 2. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.

e do entendimento do juiz. No entanto pode-se verificar que o preço vil, segundo o entendimento jurisprudencial⁵⁶, pode estar acima dos 50% do valor da avaliação⁵⁷.

Entende-se que preço vil é, em média, o valor inferior a 50% do valor da avaliação. Contudo observe-se que o critério não é absoluto, podendo sofrer variações, caso a caso, a depender das circunstâncias peculiares do processo. Assim, entende-se ser possível e válida a alienação judicial do bem por preço inferior ao percentual indicado quando referir a bem de difícil circulação de mercado, em face das suas características; a bem que se encontra em desuso (equipamentos de informática, por exemplo) ou parcialmente danificado.⁵⁸

Em outro entendimento jurisprudencial, verifica-se a possibilidade de haver arrematação por valor inferior a 50% da avaliação, uma vez que deve ser observada a análise do caso concreto. Sendo que terá validade desde que haja uma fundamentação por parte do juiz⁵⁹ em tomar essa decisão, pois cabe a ele a análise do caso e a decisão se o valor pago na arrematação é vil ou não⁶⁰.

Em caso de haver a arrematação por preço vil, de acordo com a legislação vigente, esta deverá ser desfeita (art. 694, § 1º. V⁶¹). Deste modo, ficará prejudicada a arrematação. Sendo a arrematação desfeita por ter sido realizada por preço vil, poderá o magistrado designar nova praça ou leilão, dependendo se a alienação for de bens imóveis ou móveis.

⁵⁶ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL. AC - Ex 2010.014803-3/0000-00 - Chapadão do Sul. Rel. Des. Vladimir Abreu da Silva; DJEMS 13/09/2010; Pág. 23. Disponível em: <https://www.magisteronline.com.br/mgstrnet/lpext.dll?f=templates&fn=main-hit-j.htm&2.0>. Acesso em: 02 out. 2010.

⁵⁷ 53158823 - APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS. À ARREMATAÇÃO EM HASTA PÚBLICA PELO CREDOR. POSSIBILIDADE. VALOR INFERIOR AO DA ARREMATAÇÃO. PREÇO VIL NÃO CONFIGURADO. LANCE SUPERIOR A 50% DO VALOR DA AVALIAÇÃO. RECURSO IMPROVIDO. É possível a arrematação pelo próprio credor, e por valor inferior a avaliação, em segunda praça, uma vez que não há no ordenamento jurídico a previsão de qualquer óbice. Arrematação de bem penhorado por mais da metade do valor da avaliação não é considerado preço vil.

⁵⁸ MONTENEGRO FILHO, M. **Curso de direito processual civil**. São Paulo: Atlas, 2007.

⁵⁹ 65858626 - EXECUÇÃO FISCAL EMBARGOS À ARREMATAÇÃO. PREÇO VIL. 41,27% DA AVALIAÇÃO. POSSIBILIDADE: Nem sempre é vil o preço inferior à metade do valor da avaliação, uma vez que tal qualidade se prende sempre às circunstâncias de cada caso concreto.

⁶⁰ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO. APL 994.03.082783-9; Ac. 4576702 - Ribeirão Preto. Rel. Des. Teresa Ramos Marques; Julg. 28/06/2010; DJESP 09/08/2010. Disponível em: <https://www.magisteronline.com.br/mgstrnet/lpext.dll?f=templates&fn=main-hit-j.htm&2.0>. Acesso em: 02 out. 2010.

⁶¹ Art. 694. § 1º A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito: (Renumerado com alteração do parágrafo único, pela Lei nº 11.382, de 2006).IV - a requerimento do arrematante, na hipótese de embargos à arrematação (art. 746, §§ 1º e 2º); (Redação dada pela Lei nº 11.382, de 2006). **Vade mecum**. In: MyLex. Novo Código de Processo Civil. Disponível em: https://brasil.mylex.net/legislacao/codigo-processo-civil-novocpc-art686_59267.html. Acesso em: 12 out. 2019.

Depois de verificados os entendimentos jurisprudenciais, doutrinários e a própria legislação, conclui-se que a arrematação realizada por preço vil não poderá ser realizada, pois é causa de desfazimento caso ela ocorra.

5 PRINCIPAIS ALTERAÇÕES TRAZIDAS PELA LEI 13.105/2015

A vedação do preço vil ficou mantida para fins de alienação de bens penhorados. É o que aduz o caput do art. 891⁶², de forma mais direta que o caput do art. 692 do CPC de 1973⁶³. O parágrafo único do art. 891 vai além e pretende precisar o que deve ser compreendido por preço vil.

Para tanto, estabeleceu o piso de 50% da avaliação, salvo quando o magistrado estipular diferente, fixando preço mínimo para a aquisição do(s) bem(ns) penhorado(s).

Como já mencionado, só haverá dualidade de leilões se a sua realização for presencial e, mesmo assim, quando não houver interessados no primeiro.

Isso porque a regra é que o leilão seja realizado, preferencialmente, de forma eletrônica, cuja dinâmica é diversa, com possibilidade de oferta de lance por determinado período de tempo, a ser indicado no edital respectivo.

É correto entender, por isso, que a vedação de lance inferior ao que é considerado preço vil aplica-se desde logo, e não, como no CPC de 1973⁶⁴, somente quando for negativo o

⁶² Art. 891. Requerer-se-á a consignação no lugar do pagamento, cessando para o devedor, tanto que se efetue o depósito, os juros e os riscos, salvo se for julgada improcedente. Parágrafo único. Quando a coisa devida for corpo que deva ser entregue no lugar em que está, poderá o devedor requerer a consignação no foro em que ela se encontra. **Vade mecum.** In: MyLex. Novo Código de Processo Civil. Disponível em: https://brasil.mylex.net/legislacao/codigo-processo-civil-novocpc-art686_59267.html. Acesso em: 12 out. 2019.

⁶³ CPC/1973. Art. 692. Não será aceito lance que, em segunda praça ou leilão, ofereça preço vil. (Redação dada pela Lei nº 8.953, de 13.12.1994). **Parágrafo único.** Será suspensa a arrematação logo que o produto da alienação dos bens bastar para o pagamento do credor. (Incluído pela Lei nº 8.953, de 13.12.1994). Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/10655531/artigo-692-da-lei-n-5869-de-11-de-janeiro-de-1973>. Acesso em: 12 out. 2019.

⁶⁴ CPC/1973. Art. 692. Não será aceito lance que, em segunda praça ou leilão, ofereça preço vil. (Redação dada pela Lei nº 8.953, de 13.12.1994). **Parágrafo único.** Será suspensa a arrematação logo que o produto da alienação dos bens bastar para o pagamento do credor. (Incluído pela Lei nº 8.953, de 13.12.1994). Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/10655531/artigo-692-da-lei-n-5869-de-11-de-janeiro-de-1973>. Acesso em: 12 out. 2019.

primeiro leilão. Isso porque incide, na hipótese, a regra do art. 885⁶⁵ e do inciso II do art. 886⁶⁶, em que o juiz fixará, no edital de leilão, o valor pelo qual o bem foi avaliado e o preço mínimo pelo qual poderá ser alienado, as condições de pagamento. Para a hipótese de um segundo leilão (e isto, cabe frisar, só é possível se o leilão for presencial), a vedação do preço vil é expressa e decorre do inciso II do art. 895⁶⁷.

Já o art. 892⁶⁸ trata da forma de pagamento a ser feita pelo arrematante. A regra é a de que ele seja realizado imediatamente por depósito judicial ou por meio eletrônico. Eventual prestação de garantia do pagamento pressupõe que o magistrado aceite o pagamento diferido, expressos no caput do art. 892 e o art. 885.

A grande novidade reside no § 2º, que impõe ao executado pedir, tempestivamente, a alienação parcial, ofertando os elementos comprobatórios pertinentes para viabilizar a devida avaliação de cada uma das partes a tempo de serem incluídas no edital de leilão⁶⁹.

A regra é a de que o valor da arrematação seja pago imediatamente e ainda prevê a possibilidade de pronunciamento judicial em sentido contrário.

O magistrado poderá, portanto, fixar preço mínimo pelo qual o bem poderá ser alienado diverso do da avaliação, desde que o faça no edital de leilão. Entendimento que se harmoniza com o parágrafo único do art. 891.

Sendo o caso de um segundo leilão – o que pressupõe, cabe frisar, leilão presencial –, a proposta do interessado observará o disposto no inciso II do art. 895⁷⁰ (ofertando, pois, preço que não seja vil), o que, no particular, coincide, no essencial, com o que decorre, suficientemente, do precitado art. 868, II, lido em conjunto com o já mencionado parágrafo único do art. 891.

⁶⁵ Art. 885. O juiz poderá ordenar a apreensão de título não restituído ou sonegado pelo emitente, sacado ou aceitante; mas só decretará a prisão de quem o recebeu para firmar aceite ou efetuar pagamento, se o portador provar, com justificação ou por documento, a entrega do título e a recusa da devolução. Parágrafo único. O juiz mandará processar de plano o pedido, ouvirá depoimentos se for necessário e, estando provada a alegação, ordenará a prisão. **Vade mecum.** In: MyLex. Novo Código de Processo Civil. Disponível em: https://brasil.mylex.net/legislacao/codigo-processo-civil-novocpc-art686_59267.html. Acesso em: 12 out. 2019.

⁶⁶ Art. 886. Cessará a prisão: (...). II - quando o requerente desistir. **Vade mecum.** In: MyLex. Novo Código de Processo Civil. Disponível em: https://brasil.mylex.net/legislacao/codigo-processo-civil-novocpc-art686_59267.html. Acesso em 12 out. 2019.

⁶⁷ BUENO, C. S. **Novo Código de Processo Civil anotado.** São Paulo: Saraiva, 2015.

⁶⁸ Art. 892. Tratando-se de prestações periódicas, uma vez consignada a primeira, pode o devedor continuar a consignar, no mesmo processo e sem mais formalidades, as que se forem vencendo, desde que os depósitos sejam efetuados até 5 (cinco) dias, contados da data do vencimento. **Vade mecum.** In: MyLex. Novo Código de Processo Civil. Disponível em: https://brasil.mylex.net/legislacao/codigo-processo-civil-novocpc-art686_59267.html. Acesso em 12.10.2019.

⁶⁹ BUENO, C. S. **Novo Código de Processo Civil anotado.** São Paulo: Saraiva, 2015.

⁷⁰ **Vade mecum.** Novo Código de Processo Civil. Disponível em: https://brasil.mylex.net/legislacao/codigo-processo-civil-novocpc-art686_59267.html. Acesso em: 12 out. 2019.

A correção monetária das parcelas, outrossim, está prevista suficientemente pelo § 2º do art. 895, e, evidentemente, não guardam (e não podem guardar, mercê do veto) nenhuma relação com os índices empregados por operadoras de cartão de crédito⁷¹.

Finalmente expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega do bem, a arguição poderá ser feita por “ação autônoma”, em que o arrematante será citado como litisconsorte passivo necessário

6 APERFEIÇOAMENTO DA ARREMATAÇÃO

A arrematação se torna perfeita, acabada e irrevogável a partir da lavratura do auto de arrematação e com a assinatura do juiz, do serventuário da justiça ou leiloeiro, do arrematante, imediatamente após a alienação em hasta pública, conforme se verifica na doutrina:

O aperfeiçoamento da arrematação ocorre com a assinatura do auto respectivo, que é lavrado pelo agente que houver promovido a hasta pública, isto é, o oficial de justiça (serventuário permanente) ou leiloeiro (profissional autônomo) conforme se trate de praça ou leilão (art. 694, caput, com a redação da Lei 11.382/2006).⁷²

Conforme a legislação atual, o art. 693 do CPC⁷³ trouxe a exigência de que o auto de arrematação seja lavrado de imediato, contendo as condições pelas quais o bem foi alienado, tais como valor, condições de pagamento e, inclusive, a qualificação do arrematante. Uma vez o auto estando assinado pelas partes envolvidas (leiloeiro ou serventuário da justiça, juiz e o arrematante), conforme preceitua o art. 694 do CPC, estará a alienação perfeita e acabada. No entanto existem fatos e nulidades que a podem tornar sem efeito.

De acordo com a legislação anterior a Lei 11.382/2006, o CPC regulamentava o direito do executado ou algum familiar remir a dívida após a arrematação em um prazo de até 24 horas. A nova Lei derogou o instituto da remição após a arrematação, pois estabeleceu que o auto fosse lavrado de imediato. O executado teve a ciência da alienação e teve tempo hábil para efetuar a remição antes da alienação, conforme frisa Luiz Rodrigues Wambier:

Antes da Lei 11.382, o Código determinava que se aguardasse o prazo de 24 horas entre a arrematação e a lavratura do respectivo auto. Dentro desse prazo, poderia ainda haver a remição do bem arrematado, por familiares do devedor.

⁷¹ BUENO, C. S. **Novo Código de Processo Civil anotado**. São Paulo: Saraiva, 2015.

⁷² BUENO, C. S. **Novo Código de Processo Civil anotado**. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 375.

⁷³ Art. 693. A arrematação constará de auto que será lavrado de imediato, nele mencionadas as condições pelas quais foi alienado o bem.

Mas tal lei extinguiu a figura da remição de bens. Em consonância com isso, passou a estabelecer que o auto de arrematação seja lavrado de imediato (nova redação dada ao art. 693).⁷⁴

Deste modo, não existindo a possibilidade de remição dos bens após a arrematação, entende-se que a mesma é realizada perfeita no ato do leilão, pois o auto de arrematação deve ser lavrado de imediato, logo após o lance vencedor.

7 PERDA DE EFICÁCIA DA ARREMATAÇÃO

A arrematação poderá ser tornada sem efeito, quando houver algum dos requisitos contidos nos incisos do art. 694, § 1º do CPC, sendo que não havendo nenhuma das irregularidades citadas no artigo de lei, a arrematação é perfeitamente válida, acabada e irretratável.

O tratamento dado pelo CPC em seu art. 694, § 1º e incisos, de forma excepcional, traz condições que se realizada a arrematação poderá ser tornada sem efeito. Não apenas o artigo citado traz causas da arrematação ser tornada sem efeito não ser válida, mas também os artigos 686, V, art. 692, art. 698, art. 746, § 1º e § 2º, conforme se infere a legislação e explica Humberto Theodoro Junior:

Excepcionalmente, no entanto, prevê a Lei que a arrematação poderá ser tornada sem efeito (art. 694, § 1º, acrescentado pela Lei nº 11.382/2006). Os casos que isto se dá são os seguintes:

I – vício de nulidade; II – falta de pagamento do preço ou prestação de caução; III – prova, pelo arrematante, nos 5 dias seguintes à hasta pública, de existência de ônus real ou de gravame não mencionado no edital (art. 686, V); IV – requerimento do arrematante quando sobrevierem embargos à arrematação (art. 746, §§ 1º e 2º); V – arrematação por preço vil (art. 692); VI – outros casos previstos no Código (art. 698).⁷⁵

A arrematação perderá eficácia quando, de qualquer modo, não forem observados os requisitos mencionados. Visto que a alienação judicial trata-se de um procedimento que exige toda uma formalidade, o legislador trata de várias formas expor e prevenir a expropriação para que não prejudique o executado, sendo que a mesma não se procederá sem o devido processo legal e respeitando as regras formais impostas.

⁷⁴ WAMBIER, L. R. **Curso avançado de processo civil**. 9. ed., v. 2. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007, p. 233.

⁷⁵ THEODORO JUNIOR, H. **Curso de direito processual civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 378.

A lei 11.382/2006 alterou o termo utilizado para a invalidade da arrematação. O texto anterior trazia “desfazer-se” a arrematação e, agora, a atual redação do art. 694 § 1º do CPC traz a palavra “tornada sem efeito”. Contudo verifica-se que a arrematação tornada sem efeito, em virtude de qualquer das nulidades já citadas, dependerá apenas de decisão interlocutória do juiz, que, em apreço a manifestação das partes, alega qualquer dos vícios e, provando os mesmos, o juiz ira tornar sem efeito a arrematação sem haver necessidade de novo processo⁷⁶.

Os casos previstos no art. 698 do Código de Processo Civil estão ligados à intimação dos credores com penhora averbada anteriormente, bem como do senhorio direto, o credor com garantia real e que estes não sejam parte na execução. A falta da intimação, por qualquer meio idôneo, tornará a arrematação sem efeito, voltando o processo ao status anterior à hasta pública.

O legislador, ao dispor um amplo sistema de procedimentos preparatórios e de realização da hasta publica no Código de Processo Civil, trouxe a obrigatoriedade da realização de tais procedimentos. O não cumprimento de qualquer dos requisitos enseja nulidade; havendo nulidade o procedimento de alienação deve novamente ser iniciado para a ocorrência de nova hasta pública, uma vez que a hasta anterior será tornada sem efeito.

CONCLUSÃO

Por meio do estudo apresentado, pôde-se concluir que a alienação judicial é imprescindível ao processo de execução, pois neste momento é que os bens do devedor são alienados. Deste modo, adquire-se valor pecuniário capaz de satisfazer o crédito exequendo.

Concluiu-se que a alienação judicial em processo de execução, seja de títulos judiciais ou extrajudiciais, está disciplinada pelas regras e normas elencadas no Código de Processo Civil e deve, obrigatoriamente, seguir as disposições, precauções e aplicações cabíveis para a sua validade.

Em estudo das formalidades dispostas na legislação, verificou-se que o procedimento da alienação judicial é extremamente formal, dependendo sua validade das precauções na realização dos atos, tanto de preparação da alienação quanto da sua finalização.

A arrematação de bens, de acordo com o apresentado, pode ocorrer em três modalidades: leilão, praça e pregão na bolsa de valores. Leilão é realizado quando se trata da alienação de bens móveis; praça é o termo utilizado na realização de bens imóveis e pregão é realizado quando os bens alienados tiverem cotação em bolsa de valores.

⁷⁶ THEODORO JUNIOR, H. **Curso de direito processual civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

A arrematação dos bens é perfeita e acabada com a assinatura do auto de arrematação, porém o arrematante tomará posse e propriedade dos bens quando o juízo determinar a expedição de carta de arrematação ou mandado de entrega, dependendo do tipo do bem alienado.

Concluiu-se que todas as alienações devem ser precedidas de edital, bem como devem obedecer aos requisitos de avaliação, intimação das partes e credores (mesmo que não façam parte do processo), publicação de editais, pagamento do preço. A falta de qualquer desses procedimentos tornará a arrematação sem efeito.

Verificou-se que a legislação vigente traz um rol de pessoas impedidas de participar das alienações como licitante, seja o impedimento causado pela profissão inerente à justiça ou por motivo de impedimento que a lei dispôs.

A lei confere que o arrematante pode ser qualquer pessoa, desde que não seja impedida. É admitido o próprio exequente como arrematante, oportunidade que irá arrematar com os créditos, não necessitando do pagamento em dinheiro e no ato, pois o crédito que possui na execução irá pagar o bem arrematado.

Quando sobrevier alguma nulidade e a arrematação for tornada sem efeito, poderá o bem voltar a ser alienado, sendo impedido de participar da alienação o arrematante remisso que houver dado causa a nulidade anterior pela falta de pagamento.

Realizou-se, neste trabalho, um estudo das peculiares que envolvem o leilão judicial, suas particularidades, procedimentos, precauções. Foram apontadas as causas que justificam a medida, sua realização e sua eficácia, bem como as possibilidades de ser tornada sem efeito. Concluiu-se que esse procedimento formal é de extrema importância para o processo que visa a execução de títulos judiciais e extrajudiciais, em que o Estado atua com força de império e usa esse poder para tornar os bens do devedor em pecúnia e satisfazer a execução com o pagamento do crédito exequendo.

REFERÊNCIAS

ALVES PAULO, J. Y. **Manual da arrematação judicial**. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

ASSIS, A. de. **Manual da Execução**. 10. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.

BUENO, C. S. **Novo Código de Processo Civil anotado**. São Paulo: Saraiva, 2015.

FIUZA, C. **Direito Processual na História**. Belo Horizonte: Mandamentos, 2002.

MEDINA, J. M. G. **Processo Civil Moderno – Execução**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

MONTENEGRO FILHO, M. **Curso de direito processual civil**. São Paulo: Atlas, 2007.

SHIMURA, S. et al. **Aspectos polêmicos da nova execução**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

THEODORO JUNIOR, H. **Curso de direito processual civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO. **APL 994.03.082783-9; Ac. 4576702** - Ribeirão Preto. Rel. Des. Teresa Ramos Marques; Julg. 28/06/2010; DJESP 09/08/2010. Disponível em:
<https://www.magisteronline.com.br/mgstrnet/lpext.dll?f=templates&fn=main-hit-j.htm&2.0>. Acesso em: 02 out. 2010.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL. **AC - Ex 2010.014803-3/0000-00** - Chapadão do Sul. Rel. Des. Vladimir Abreu da Silva; DJEMS 13/09/2010; Pág. 23. Disponível em:
<https://www.magisteronline.com.br/mgstrnet/lpext.dll?f=templates&fn=main-hit-j.htm&2.0>. Acesso em: 02 out. 2010.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ. **AC 0627846-2** - Umuarama - Rel.: Juíza Subst. 2º G. Elizabeth M F Rocha - Unânime - J. 27.01.2010. Disponível em: <https://tj-pr.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/19494625/apelacao-civel-ac-6278462-pr-0627846-2?ref=serp>. Acesso em: 02 out. 2010.

WAMBIER, L. R. **Curso Avançado de Processo Civil**. 9. ed., v. 2. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.

WAMBIER, L. R. **Curso Avançado de Processo Civil**. 10 ed., v. 2. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

WIKIPÉDIA. **Lex Poetelia-Papiria**. 2017. Disponível em:
https://pt.wikipedia.org/wiki/Lex_Poetelia-Papiria. Acesso em: 10 maio 2018.