

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO - UFRJ
FACULDADE NACIONAL DE DIREITO – FND

**ANÁLISE DA IMPORTÂNCIA DO LEILÃO DE IMÓVEIS PARA A EXECUÇÃO
PROCESSUAL CIVIL E OS DESAFIOS ENFRENTADOS PELO ARREMATANTE
NESTE PROCEDIMENTO: DA ARREMATAÇÃO ATÉ A POSSE.**

MARCELLY SILVA FREITAS DE OLIVEIRA

Rio de Janeiro

2022

MARCELLY SILVA FREITAS DE OLIVEIRA

**ANÁLISE DA IMPORTÂNCIA DO LEILÃO DE IMÓVEIS PARA A EXECUÇÃO
PROCESSUAL CIVIL E OS DESAFIOS ENFRENTADOS PELO ARREMATANTE
NESTE PROCEDIMENTO: DA ARREMATAÇÃO ATÉ A POSSE.**

Monografia de final de curso, elaborada no âmbito da graduação em Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como pré-requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação do **Professor Dr. Guilherme Kronenberg Hartmann**

Rio de Janeiro

2022

MARCELLY SILVA FREITAS DE OLIVEIRA

**ANÁLISE DA IMPORTÂNCIA DO LEILÃO DE IMÓVEIS PARA A EXECUÇÃO
PROCESSUAL CIVIL E OS DESAFIOS ENFRENTADOS PELO ARREMATANTE
NESTE PROCEDIMENTO: DA ARREMATAÇÃO ATÉ A POSSE.**

Monografia de final de curso, elaborada no âmbito da graduação em Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como pré-requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação do **Professor Dr. Guilherme Kronenberg Hartmann**

Data da aprovação: ___ / ___ / ____.

Banca Examinadora:

_____.

Orientador:

_____.

Membro da Banca:

_____.

Membro da Banca:

_____.

Rio de Janeiro

2022

AGRADECIMENTOS

Realizar um trabalho de conclusão de curso não é uma tarefa simples, é o resultado da muita dedicação e esforço diante de tantos obstáculos que são vivenciados durante a vida acadêmica. Hoje posso dizer com muito orgulho que atingi meus objetivos, e que sou extremamente grata por toda essa jornada, pois percebo que me transformo cada vez mais na profissional qualificada que desejo ser.

Gostaria de agradecer primeiramente à minha família, que com toda dedicação me trouxe até aqui. Sem vocês não seria nem metade do que sou.

Ao meu namorado, que na minha primeira entrevista de estágio esteve ao meu lado me transmitindo todo o apoio do mundo, sendo a parte essencial da minha contratação. Hoje, este trabalho foi produzido justamente por eu ter sido contratada nesta entrevista, onde pude aprender e me aprofundar sobre os leilões judiciais.

À minha eterna e querida amiga Yasmin, que desde o início do meu sonho de cursar direito, esteve ao meu lado, comemorando todas as minhas vitórias. Hoje você segue no meu coração, independente desta separação terrena.

Ao meu orientador, Guilherme Hartmann, que com todo amparo possível me auxiliou a transformar esta pesquisa.

Por fim, e, principalmente, dedico este trabalho à minha mentora Dandara, minha inspiração, cuja paixão por leilões abriu meus horizontes para seguir essa carreira e estudo.

RESUMO

O Direito Processual brasileiro possui como uma das suas fases a execução, que promove ao credor a garantia do crédito quando a parte executada não colabora com o dever de cumprir sua dívida. Uma das possibilidades de dar continuidade a este procedimento é a execução forçada por meio da penhora de um bem e, posteriormente, o leilão. As arrematações são uma forma efetiva de se trazer a conclusão de um litígio, uma vez que surgem como uma alternativa à satisfação do crédito. Diante de tal fato, é importante que o Direito Brasileiro valorize a figura do arrematante, e promova a segurança jurídica para este personagem tão importante, de modo que incentive a alienação judicial no próprio andamento processual. Portanto, diante do cenário do poder judiciário atual, é possível vislumbrar que muitas vezes há o reconhecimento do direito da parte autora, mas não há a finalização da pretensão de ressarcimento, tendo em vista que na grande maioria dos casos os processos são extremamente morosos, durando às vezes mais de vinte anos. Nesse sentido, o objetivo do presente trabalho é analisar a importância do leilão para a efetividade da execução processual brasileira, bem como abordar os desafios que o arrematante enfrenta no procedimento da arrematação. Assim, busca-se a resposta ideal para a seguinte problemática: qual é a discussão doutrinária que existe acerca do período entre a arrematação e a imissão na posse? Para tanto, utilizar-se-á a metodologia exploratória, de abordagem quantitativa, com base em pesquisas de campo e bibliográfica, bem como na legislação brasileira e no entendimento doutrinário e jurisprudencial. Por fim, chegou-se à conclusão de que muitas vezes o juízo entende por responsabilizar o arrematante pelas dívidas que existem antes que o adquirente possa usufruir do imóvel. Com isso, o procedimento de leilão precisa ser aprimorado pela justiça brasileira a fim de promover mais segurança jurídica e combater a morosidade processual que assola o judiciário do país.

Palavras chave: Direito. Brasil. Execução. Leilão. Arrematação. Judiciário.

ABSTRACT

One of the phases of Brazilian Procedural Law is execution, which guarantees the creditor the credit when the executed party does not cooperate with the duty to fulfill its debt. One of the possibilities to continue this procedure is the forced execution through the attachment of an asset and, subsequently, the auction. The auctions are an effective way to bring the conclusion of a litigation, since they appear as an alternative to the satisfaction of the credit. Faced with this fact, it is important that Brazilian law values the figure of the bidder, and promotes legal certainty for this very important character, so that it encourages judicial alienation in the procedural progress itself. Therefore, in view of the scenario of the current judiciary, it is possible to see that often there is recognition of the plaintiff's right, but there is no finalization of the claim for compensation, considering that in the vast majority of cases the processes are extremely time consuming, sometimes lasting more than twenty years. In this sense, the objective of the present work is to analyze the importance of the auction for the effectiveness of the Brazilian procedural execution, as well as to address the challenges that the bidder faces in the auction procedure. Thus, the ideal answer to the following problem is sought: what is the doctrinal discussion that exists about the period between the auction and the immission of possession? For this purpose, an exploratory methodology will be used, with a quantitative approach, based on field and bibliographical research, as well as on Brazilian legislation and on doctrinal and jurisprudential understanding. Finally, it was concluded that the judgment often understands to hold the bidder responsible for the debts that exist before the purchaser can use the property. With this, the auction procedure needs to be improved by the Brazilian justice system in order to promote more legal certainty and combat the procedural delays that plague the country's judiciary.

Keywords: Law. Brazil. Execution. Auction. Auction. Judiciary.

SUMÁRIO

	INTRODUÇÃO.....	08
1	O PROCESSO CIVIL BRASILEIRO E AS FORMAS DE EXECUÇÃO PREVISTAS.....	11
1.1	A FASE DE CONHECIMENTO.....	11
1.2	A FASE DE EXECUÇÃO.....	12
2	AS PREVISÕES LEGAIS DOS LEILÕES JUDICIAIS E SEU ANDAMENTO PROCESSUAL.....	13
2.1	PENHORA DO IMÓVEL E O CONCEITO DE IMPENHORABILIDADE.....	14
2.2	A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	15
2.3	A ALIENAÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO.....	17
2.4	O LEILOEIRO E A INDICAÇÃO DE DATAS PARA A HASTA PÚBLICA.....	19
2.5	INTIMAÇÕES NECESSÁRIAS PARA LEGALIDADE DO LEILÃO.....	21
2.6	DOS LEILÕES NEGATIVOS.....	24
2.7	PROPOSTAS DE ARREMATAÇÃO EM LEILÕES JUDICIAIS.....	25
2.8	PROCEDIMENTOS PÓS-ARREMATAÇÃO.....	28
3	O PERÍODO ENTRE A ARREMATAÇÃO E A IMISSÃO DA POSSE: DISCUSSÃO DOUTRINÁRIA.....	31
3.1	A IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL.....	32
3.2	ENTENDIMENTOS DA JURISPRUDÊNCIA EM RELAÇÃO AOS DÉBITOS DESSE PERÍODO.....	33
3.3	A RESERVA DE CRÉDITO NOS LEILÕES JUDICIAIS.....	40
4	OS BENEFÍCIOS DO LEILÃO PARA O TRÂMITE PROCESSUAL BRASILEIRO.....	42
4.1	SEGURANÇA JURÍDICA NOS LEILÕES JUDICIAIS.....	42
4.2	O ATRASO LITIGIOSO PROMOVIDO PELO JUDICIÁRIO.....	45
4.3	A INOVAÇÃO DO LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO.....	48
	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	51
	REFERÊNCIAS.....	55

INTRODUÇÃO

O direito brasileiro possui uma evidente deficiência no que se refere à celeridade. Por isso, muitas vezes este assunto se torna pauta, tanto pelos estudiosos, quanto pelos cidadãos brasileiros que usufruem do direito de litigar. O funcionamento das instituições de um país deve estar calibrado para que produza uma contribuição eficiente com a coordenação do sistema econômico (Meneguim e Bugarn, 2014), e o poder judiciário não se isenta desta realidade, de modo que há uma obrigação estatal de promover a efetividade do Direito. Sendo assim, não basta que o Estado apenas declare o direito: é preciso entregá-lo de modo acessível, promovendo o direito à justiça.

Com isso, é imprescindível que se entenda como as regras processuais afetam o comportamento das partes, bem como estimulam a litigância de modo geral, de modo que se objetive a busca de um sistema jurídico mais eficaz dentro da realidade brasileira. A execução por si só é algo demorado, uma vez que há a necessidade de se respeitar todas as prerrogativas impostas pelo Código de Processo Civil, no entanto, a sobrecarga processual do judiciário torna este procedimento ainda mais moroso, trazendo inclusive uma insegurança jurídica para o autor da demanda, visto que é postergado e a sentença nunca cumprida.

Nesse sentido, é importante ressaltar que apesar da fase de conhecimento de um processo ser crucial para ser admitida a condenação, iniciando a fase de execução, esta segunda fase é igualmente importante, pois concretiza o direito real garantido pela sentença do processo. Sendo assim, para além de declarar o direito, há a necessidade de cumpri-lo, extinguindo a dívida, a fim de honrar o art. 5º, XXXV¹, da Constituição, promovendo o acesso à justiça à todos:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXXV - a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito;

¹ BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988

Em consonância, torna-se pertinente afirmar que o poder judiciário enfrenta uma série de problemas que o torna, frequentemente, incapaz de solucionar de maneira satisfatória os litígios que lhes são apresentados. Esse panorama é justificado por inúmeras razões, sendo algumas delas pautadas principalmente na superlotação do Judiciário e na falta de recursos humanos e materiais (fato que torna o processo judicial extenso, com decisões muito distantes da realidade). Quando os problemas reais enfrentados pelas pessoas chegam ao Judiciário, eles são transformados em problemas jurídicos, que irá incidir na decisão judicial, fato que muitas vezes não soluciona concretamente os problemas dos litigantes, vez que a execução no processo geralmente se estende por longos anos, perdurando muitas vezes por décadas.

A partir disso, é de suma importância compreender a importância do leilão para a efetividade da execução processual brasileira, bem os desafios que o arrematante enfrenta no procedimento da arrematação. Assim, utilizando-se da metodologia exploratória, de abordagem quantitativa, com base em pesquisas de campo e bibliográfica, bem como na legislação brasileira e no entendimento doutrinário e jurisprudencial, a presente monografia foi estruturada em quatro capítulos e suas subdivisões.

De forma introdutória, para que seja possível compreender a base da temática, o primeiro capítulo trata do processo civil em âmbito nacional, e as formas de execução admitidas, ou seja: a fase de conhecimento e a fase de execução.

O segundo capítulo destina-se ao que tange às previsões legais dos leilões judiciais e seu andamento processual, ocasião em que nos subcapítulos são abordados assuntos como penhora do imóvel, alienação do imóvel penhorado, o leiloeiro e a indicação de datas para a hasta pública, intimações necessárias para a legalidade, os leilões negativos, as propostas de arrematação em leilões judiciais e procedimentos pós-arrematação. Saliente-se que foram coletados dados reais das demandas existentes em um escritório de advocacia para a excelência do desenvolvimento.

Adiante, o terceiro capítulo aborda o período entre a arrematação e a imissão da posse, momento em que é exposta a discussão doutrinária sobre o tema, bem como entendimentos jurisprudenciais.

O quarto e último capítulo refere-se aos benefícios do leilão para o trâmite processual, à segurança judiciária nos leilões judiciais, ao atraso litigioso promovido pelo judiciário e à inovação do leilão judicial eletrônico.

1 O PROCESSO CIVIL BRASILEIRO E AS FORMAS DE EXECUÇÃO PREVISTAS PARA O ACESSO À JUSTIÇA

Segundo Fredie Didier Jr., ²o direito a uma prestação é o poder jurídico, conferido a alguém, de exigir de outrem o cumprimento de uma prestação (conduta), que pode ser um fazer, um não fazer, ou um dar – prestação essa que se divide em dar dinheiro e dar coisa distinta de dinheiro. Os direitos a uma prestação relacionam-se aos prazos prescricionais que, como prevê o art. 189 do Código Civil, começam a correr da lesão/inadimplemento – não cumprimento pelo sujeito passivo do seu dever.

O procedimento comum, no atualíssimo processo civil, pode ser dividido, de forma básica, em fase de conhecimento e fase de execução. Estas são as duas fases essenciais para o andamento do processo judicial, pois dão sentido à litigância jurídica.

1.1 A FASE DE CONHECIMENTO

Na fase de conhecimento, o juiz recebe os fatos e os fundamentos jurídicos dos envolvidos na causa para reunir as informações necessárias para análise. Além de ouvir todas as partes que possuem interesse em se manifestar, o juiz promove a ciência a todos os interessados sobre a causa acerca da problemática, de modo que se evite qualquer tipo de nulidade ao direito possivelmente deferido na sentença. Nesta fase, as provas são apresentadas e, se houver necessidade, há audiências para ouvir as partes e as testemunhas.

É de extrema importância mencionar que o judiciário cada vez mais vem adotando a audiência de conciliação e mediação para reduzir a quantidade de processos, pois esta tentativa de resolução antes de finalizar a fase de conhecimento pode proporcionar uma melhora no volume excessivo de litígios que existem hoje em dia. Caso esta etapa não funcione, o juiz proferirá sua sentença, declarando ou não o direito do autor, dando prosseguimento ao processo.

² DIDIER. Fredie. Curso de Direito processual Civil – Execução, 2012, p. 43.

1.2 A FASE DE EXECUÇÃO

A fase de execução é o passo seguinte, que se caracteriza pelo cumprimento da sentença, em que o juiz determinou a uma das partes – pessoas, empresas ou instituições – a reparação de prejuízos. Nesta etapa, é concretizado o direito reconhecido na decisão judicial, ou no título extrajudicial pré-existente.

Diante deste fato, percebe-se que há muitas etapas a serem compreendidas antes de se recorrer à penhora dos bens, e eventualmente o leilão judicial, de modo que a sua efetividade se torna necessária ao se observar a revelia do devedor, que está ciente da dívida e não a satisfaz, o que faz com que seja atingido o seu patrimônio. O leilão é utilizado como uma das últimas hipóteses, sendo fatalmente já realizada diversas outras tentativas de se buscar a consolidação do pagamento.

Considerando a instrumentalidade do processo, pautada principalmente no acesso à justiça, parte-se da análise da efetividade da prestação jurisdicional ou efetividade do processo, instituto de extrema relevância para o direito contemporâneo da atualidade. Nesta perspectiva, Cândido R. Dinamarco (1996, p. 351) entende a efetividade do processo como "a almejada aptidão a eliminar insatisfações, com justiça e fazendo cumprir o direito, além de valer como meio de educação geral para o exercício e respeito aos direitos e canal de participação dos indivíduos nos destinos da sociedade e assegurar-lhes a liberdade."

Com isso, conferir efetividade à fase executiva nada mais é do que dar plena exequibilidade ao título, de modo que o processo atinge os fins para os quais fora constituído: aplicar e entregar o direito a quem buscou seu direito no Poder Judiciário. Normalmente, recorrer ao direito público é a última opção requerida, de modo que realizaram diversas outras tentativas de solucionar a inadimplência (inclusive extrajudiciais), sendo por isso munido de argumentação para que se conceda a penhora dos bens do executado, tendo em vista que todas as tentativas anteriores foram infrutíferas, prejudicando unicamente o credor.

Nesta perspectiva, é de se ressaltar que para que o devedor deixe o processo chegar à fase de leilão, certamente possui muitas dívidas, ou não está com boas intenções processuais, objetivando postergar a execução, apostando sua expectativa no insucesso da medida, de

modo que busca incessantemente maneiras de contestar, ainda que já seja um direito consolidado pela justiça em favor do credor. Esta contestação surge do fato de se possibilitar diversos acordos ou outros meios de expropriação do patrimônio, muito menos gravosos, sendo certo de que caso houvesse uma real intenção de resolução conflitual o devedor estaria tentando optar por opções mais favoráveis à ambas as partes.

2 AS PREVISÕES LEGAIS DOS LEILÕES JUDICIAIS

Conforme Maria Helena Diniz³, o leilão é considerado, dentro do direito civil e comercial, a venda pública de bens móveis e imóveis àquele que oferecer maior lance, efetuada sob pregão de leiloeiro devidamente matriculado na junta comercial. Diante disso, surge também o conceito de “arrematação”, cuja mesma jurista classifica como:

Arrematação. Direito Processual Civil. Ato do processo de execução por quantia certa contra devedor solvente, cujos bens serão vendidos em leilão ou hasta⁴ pública, determinados pelo magistrado. Em outras palavras, é o ato executório processual de venda ou compra em leilão ou hasta pública pelo melhor lance [...].

Processualmente, o leilão será considerado pelo credor quando na execução da sentença a parte devedora não cumprir com a obrigação determinada. Esta é devidamente intimada, e caso não se manifeste, atinge-se outros meios de executar a resolução. Diante deste panorama, chega-se a fase de expropriação, na qual o autor do processo buscará formas amparadas pela legislação processual civil de satisfazer seu crédito. Conforme o entendimento de Araken de Assis⁵, pode-se desdobrar a expropriação em:

(a) adjudicação em lugar do objeto da prestação (dinheiro), o exequente contenta-se com o bem penhorado; (b) alienação por iniciativa particular, na qual o exequente, por si ou utilizando intermediário, obtém proposta para aquisição do bem penhorado; (c) alienação em leilão público (eletrônico ou presencial), no qual a secular técnica de convite ao público permite a alienação do bem penhorado a quem mais der; e (d) a apropriação de frutos e rendimentos, considerando o caráter frutífero do bem penhorado e a potencialidade desses frutos solver a dívida em prazo breve.

³ DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro: Teoria das Obrigações Contratuais e extracontratuais, vol. 03. 24. Ed. Saraiva. 2008.

⁴ A fim de esclarecer o termo, "Hasta" significa venda, isto é, é todo ato que possibilita a transferência do patrimônio do devedor ao credor.

⁵ ASSIS, Araken de. Assis de. Manual da Execução. 18. Ed. Thomson Reuters Brasil. Revista dos tribunais.2016

Diante disso, é importante conceituar que a arrematar é o ato de pôr fim ao leilão, momento em que a oferta do licitante é aceita pelo Estado, cuja atuação é vital para dar origem ao leilão, vez que é por meio de seu poder de penhora e alienação que surgem os leilões judiciais. Portanto, a arrematação pode ser definida como um negócio jurídico de direito público, no qual o Estado, por meio da sua soberania, transfere ao arrematante (licitante vencedor) o domínio do imóvel penhorado.

2.1 PENHORA DO IMÓVEL E O CONCEITO DE IMPENHORABILIDADE

Quando não se atinge o objetivo determinado pelo juízo, a parte credora requer a avaliação de apreensão do patrimônio da parte devedora, de modo que se obtenham garantias para a consolidação da sentença determinada.

A penhora é o ato de apreensão e depósito de bens para empregá-los, indireta ou indiretamente, na satisfação do crédito executado. José Frederico Marques define como um ato que individualiza a responsabilidade patrimonial do devedor, que antes era genérica.⁶ O emprego do bem penhorado na satisfação do crédito será dada de forma direta quando for entregue diretamente ao credor, sendo incorporado ao seu patrimônio (modalidade de adjudicação), ou quando o bem penhorado for dinheiro. E será dada de forma indireta quando o bem penhorado for expropriado e convertido em dinheiro.⁷

Portanto, a lei 13.105 de 2015 traz em seu art. 831 a seguinte descrição referente à penhora: “A penhora deverá recair sobre tantos bens quantos bastem para o pagamento do principal atualizado, dos juros, das custas e dos honorários advocatícios”.

Em vista disso, inicialmente o credor busca bens penhoráveis dentro do patrimônio do devedor, podendo aquele indicar os bens a serem penhorados, conforme artigo 524 VII e artigo 829, §2º, CPC. Diante de tal fato, é de extrema importância apontar que, caso o bem seja de família, tal fato o torna impenhorável, de modo que não será disponibilizado para satisfazer a execução, garantindo a segurança mínima para o executado. Para tanto, Didier⁸ enuncia:

⁶ MARQUES, José Frederico. *Manual de Direito Processual Civil*, v.4, cit., p. 146.

⁷ CÂMARA, Alexandre Freitas. *Lições de direito processual civil*. Rio de Janeiro: Lumen, Juris, 2007, v. 2, p. 306.

⁸ DIDIER, Fredie. *Curso de Direito Processual Civil – Editora Juspodivm*, 2022, p. 845

A penhora não recairá no bem apontado pelo exequente quando:

- a) Houver negócio jurídico processual que estabeleça qual o bem deve ser penhorado na execução daquele crédito (art. 835, §3º, p. ex.);
- b) Se o executado indicar outro bem e o órgão julgador entender que a constrição proposta lhe será menos onerosa (art. 829, §2º, CPC);
- c) O bem indicado for impenhorável.

Com isso, não são todos os bens do executado que respondem pela execução. Há bens que não podem ser penhorados. A impenhorabilidade de certos bens do executado é uma restrição ao direito fundamental à tutela executiva. Deste modo, é um meio de proteção de alguns bens jurídicos relevantes, tais como a dignidade do executado, o direito ao patrimônio mínimo, a função social da empresa ou a autonomia da vontade, compondo o devido processo legal, servindo como limitação à execução forçada.

Sabendo desta determinação em prol da conservação do bem de família do executado, o leilão de imóveis torna-se um mecanismo justo de resolução de conflitos, de modo que jamais deixará o devedor desamparado. O bem que for levado à leilão é um bem que não é utilizado pelo devedor para moradia, tendo em vista que somente um imóvel que não é de família será penhorável no processo.

Além disso, o devedor é intimado da penhora do imóvel, de modo que pode apresentar sua defesa ou realizar uma tentativa de acordo com o credor, no entanto, muitas vezes o executado adota uma postura resignada, de modo que não há outra alternativa a não ser dar continuidade ao processo de levar o imóvel à hasta pública.

2.2 A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A avaliação do imóvel é um ato processual de grande importância para se chegar até a etapa efetiva do leilão. É com base no valor alcançado pela análise do imóvel que se fará a alienação do bem anteriormente penhorado. De acordo com o art. 870, caput do CPC, o oficial de justiça é o responsável pela avaliação do bem, em regra. Nesse sentido, é importante ressaltar que uma das atribuições do oficial de justiça é efetuar avaliações, na forma do artigo 154, V, CPC).

Ao ser realizada a avaliação do imóvel, esta constará no processo por meio de um laudo, anexado ao auto de penhora. (art. 872, caput, CPC). Este laudo de avaliação será submetido à apreciação dos litigantes, que podem inclusive contestá-lo, e a decisão sobre a avaliação poderá ser impugnado através do recurso de agravo de instrumento (artigo 1.015, par. Ún., CPC).

Contudo, existem casos que dispensam a avaliação do bem, quando as partes acordam sobre o valor do bem. Tal caso ocorre quando o devedor colabora com a ocorrência do leilão, podendo inclusive até mesmo indicar os bens que serão levados a penhora e posterior alienação. Nesse sentido, nos moldes do artigo 871, I, CPC, se há acordo das partes sobre o valor do bem, dispensa-se a avaliação. Esse negócio jurídico processual poderá ser realizado durante o processo, podendo ser por instrumento, ou pela simples aceitação de estimativa feita pela outra parte.

Entretanto, o parágrafo único do mencionado artigo determina que, diante da existência de acordo das partes quanto ao valor do bem, a avaliação poderá ser realizada quando houver fundada dúvida do juiz quanto ao real valor do bem, podendo este determinar a avaliação do imóvel por meio de determinação judicial ao oficial de justiça competente. O dispositivo prevê a regra do controle judicial desse negócio jurídico processual fundado, porém, tal possibilidade não confuta do sistema estabelecido pelo CPC, de que negócios processuais são válidos *prima facie* e eficazes *independentemente de prévia homologação judicial* (art. 200, CPC). Esse dispositivo busca proteger os casos em que o juiz identificar a existência de simulação ou fraude contra credores, ou outras causas de nulidade do negócio (a citar, arts. 871, 142, 190, parag, único, CPC), todavia, fora dessas hipóteses, o acordo processual prevalecerá.

Nos casos em que o imóvel penhorado possui uma hipoteca ativa, os contratantes podem fixar, no próprio instrumento da hipoteca, o valor para fim de alienação judicial, fato que pode dispensar a avaliação no processo, conforme art. 1484 do CPC:” É lícito aos interessados fazer constar das escrituras o valor entre si ajustado dos imóveis hipotecados, o qual, devidamente atualizado, será a base para as arrematações, adjudicações e remições, dispensadas a avaliação.”

Além disso, nas palavras de Araken de Assis⁹, o valor acordado pode, porém, sofrer com a desvalorização da moeda; o valor da coisa sujeita-se às oscilações do mercado. Nessa hipótese, é possível que haja a necessidade de proceder-se à avaliação do bem em execução hipotecária.

Em seguida, o artigo 873 do CPC elenca outras possibilidades de invalidação da avaliação do imóvel, podendo ocorrer por erro ou por dolo do avaliador (art. 873, I, CPC), quando se verificar que houve majoração ou diminuição do bem, por fato que lhe seja superveniente (art. 873, II, CPC), desde que este fato seja devidamente comprovado nos autos, e, poderá ocorrer a avaliação se houver fundada dúvida sobre o valor atribuído sobre o bem (art. 873, III, CPC).

Por fim, segundo Didier Jr., a avaliação é um meio de prova pelo qual se busca provar o fato “valor do bem”, devendo ser aplicadas as regras do Direito probatório. Sendo assim, esta fase processual é crucial para dar andamento a execução, trazendo ao credor a possibilidade de satisfazer seu crédito.

2.3 A ALIENAÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO

Conforme já desmembrado, a penhora não é suficiente para a satisfação do credor de quantia certa, sendo apenas um passo para a concreta execução do crédito. Não adjudicado o bem pelo credor-exequente, é preciso convertê-lo forçadamente em dinheiro, de modo que se inicia o processo de alienação judicial do bem, utilizando-se, portanto, do leilão.

A alienação judicial do bem pode ser feita por iniciativa particular ou por leilão judicial. Em ambos os casos, o bem penhorado é transferido ao vencedor (que der o maior lance), após o pagamento do respectivo preço, que será distribuído conforme a ordem de preferência sobre o bem penhorado. Essas duas opções distinguem-se somente no procedimento, de modo que enquanto que a alienação por iniciativa particular se demonstra ser uma desjudicialização do procedimento, a alienação judicial possui total conformidade e regulamentação judiciária.

⁹ ASSIS. Araken de. *Manual de execução*, 11ª ed., cit., p.693.

Ambas são reguladas pelo artigo 879 do CPC¹⁰: “A alienação far-se-á: I - por iniciativa particular; II - em leilão judicial eletrônico ou presencial.”

Realizada corretamente a penhora e a avaliação do bem, o juiz dará início aos atos de expropriação do bem (art. 875, CPC). Neste momento, o exequente deverá ser intimado para definir qual ato de expropriação escolherá, podendo sua pretensão ser de adjudicar o bem, ou levar o imóvel a alienação.

O foco desta pesquisa se dá na alienação judicial do imóvel, com a presença do Estado exercendo seu poder de expropriar o patrimônio do executado, mesmo contra sua vontade, conforme se entende à luz do entendimento de Francesco Carnelutti¹¹: “Carnelutti considerava que o Estado administra o patrimônio do devedor, para tutelá-lo. O Estado não age em nome do devedor, em seu favor. Ao contrário, “a atuação do poder estatal beneficia o credor em detrimento do devedor”

Este procedimento gera um negócio jurídico bilateral de direito público: o Estado promove a alienação do bem e um terceiro propõem-se a adquiri-lo. A junção desses atos jurídicos resulta na alienação judicial. Portanto, o negócio jurídico surge a partir do convite do Estado a que se faça alguma oferta (*invitatio ad offerendum*), juntamente com a oferta do adquirente, formando-se uma relação de direito público.

Ao optar pela alienação por leilão judicial, caberá ao juiz definir as condições para a realização do leilão, a citar: o prazo para que seja efetivada, a forma de publicidade, o preço mínimo e as condições de pagamento, nos moldes do artigo 880, §1º e artigo 885, ambos do CPC).

Além disso, é importante ressaltar que, diante da pandemia da COVID-19, os leilões passaram, em maioria, a serem realizados eletronicamente, visto que sua realização na modalidade presencial se tornou um grande risco. O leilão eletrônico é realizado de acordo com a regulamentação específica do Conselho Nacional de Justiça (art. 882, §1º, CPC),

¹⁰ BRASIL. Código de Processo Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm BRASIL.

¹¹ CARNELUTTI, Francesco. *Diritto e Processo*. Nápoli: Morano Editore, 1958, p. 298-299 e p. 338.

devendo atender os requisitos da ampla publicidade, autenticidade e segurança, obedecendo principalmente as regras da certificação digital que está estipulada na legislação brasileira.

Por fim, cabe também ao juiz a designação do leiloeiro público responsável pela hasta pública (art. 883, CPC.), de modo que ele também pode determinar que o exequente indique o leiloeiro de sua preferência, devendo recair sobre os profissionais que estão legalmente habilitados a exercer essa função. A indicação realizada pelo exequente tem preferência, de modo que o afastamento desta indicação pelo juiz só será possível diante de uma decisão devidamente fundamentada.

Diante disso, o STJ tem posicionamento firmado¹² de que o juiz pode recusar a indicação do leiloeiro pelo exequente ao identificar a existência de fraude à lei ou simulação na indicação feita pelo exequente (art. 142, CPC):

PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO. NOMEAÇÃO DE LEILOEIRO PELO EXEQUENTE. ART. 706 DO CPC. INDEFERIMENTO POR JUSTO MOTIVO. AUSÊNCIA DE OBRIGAÇÃO DE HOMOLOGAÇÃO PELO JUIZ. ARTS. 125 E 598 DO CPC. LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO DO JULGADOR. IMPOSSIBILIDADE DE SINDICÂNCIA. SÚMULA 7/STJ. 1. Infere-se do art. 706 do CPC (o leiloeiro público será indicado pelo exequente) ser juridicamente possível a indicação de leiloeiro público pelo exequente, o que significa dizer que o credor tem o direito de indicar, mas não de ver nomeado o leiloeiro indicado, porquanto inexistente a obrigação de homologação pelo juiz. 2. "Dentre os poderes que o Código de Processo artigos 125, I; 130, ambos c/c art. 598 confere ao juiz na direção do processo de execução, subsome-se o de determinar atos instrutórios necessários para que a execução se processe de forma calibrada, justa, de modo a não impor desnecessários sacrifícios ao devedor." (REsp 71.960/SP, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 25/3/2003, DJ 14/4/2003, p. 206). Recurso especial improvido.

(STJ - REsp: 1354974 MG 2012/0037733-8, Relator: Ministro HUMBERTO MARTINS, Data de Julgamento: 05/03/2013, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 14/03/2013)

2.4 O LEILOEIRO E A INDICAÇÃO DE DATAS PARA A HASTA PÚBLICA

A definição de leilão é conceituada como uma forma de venda pública de produtos, os quais serão atribuídos àquele que der maior lance, respeitando o lance mínimo determinado. O leilão também possui como sinônimos a hasta, pregão e licitação.

¹² STJ - REsp: 1354974 MG 2012/0037733-8, Relator: Ministro HUMBERTO MARTINS, Data de Julgamento: 05/03/2013, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 14/03/2013

Nesse sentido, de acordo com Theodoro Júnior¹³:

Leilão pode ser definido do seguinte modo: Na execução por quantia certa a hasta pública é, tecnicamente, o ato de expropriação com que o órgão judicial efetua, a um dos concorrentes da licitação (o autor do lance mais alto), a transferência coativa dos bens penhoradas, mediante recebimento do respectivo preço, ou mediante compromisso de resgatá-lo dentro de determinado esquema de pagamento.

Quando há licitantes em um leilão, utiliza-se o termo “arrematação”, de modo que significa que o imóvel foi vendido com sucesso. Os leiloeiros são auxiliares independentes com o fim de alienar determinado bem, por meio de lances ou ofertas públicas. Por tal ofício, o leiloeiro faz jus ao recebimento da comissão, na forma da lei ou determinada pelo juízo. De acordo com Hécio Kronberg¹⁴:

Os leiloeiros são mandatários que recebem ordem de venda a partir da execução de pregão, sendo que, apesar de não serem considerados funcionários públicos, no ato da realização do leilão, cumprem com função pública, motivo pelo qual merecem a prerrogativa de possuir fé pública.

Assim, os leiloeiros são agentes auxiliares de comércio, que contribuem para o andamento e resolução processual, por meio da função pública de promover a venda dos bens que são penhorados. As atividades realizadas são regulamentadas pelo Decreto nº 21.981 de 19/10/1932, de modo que se estipula todas as suas competências:

Art. 19. Compete aos leiloeiros, pessoal e privativamente, a venda em hasta pública ou público pregão, dentro de suas próprias casas ou fora delas, inclusive por meio da rede mundial de computadores, de tudo que, por autorização de seus donos por alvará judicial, forem encarregados, tais como imóveis, móveis, mercadorias, utensílios, semoventes e mais efeitos, e a de bens móveis e imóveis pertencentes às massas falidas, liquidações judiciais, penhores de qualquer natureza, inclusive de jóias e warrants de armazéns gerais, e o mais que a lei mande, com fé de oficiais públicos.

Por conseguinte, nos moldes no artigo 884, CPC, é encargo do 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-

¹³ THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil: execução forçada, processos nos tribunais, recursos e direito intertemporal. 48. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

¹⁴ KRONBERG, Hécio. Leilões judiciais a extrajudiciais: legislação, doutrina e jurisprudência. São Paulo: Hemus, 2004 apud MEIRELLES.

receber e depositar, dentro de 1(um) dia, à ordem do juiz, o produto da alienação; V- prestar contas nos 2 (dois) dias subsequentes ao depósito.

Uma vez reconhecidos os seus deveres perante o exercício da profissão, os leiloeiros recebem uma comissão atribuída anteriormente. No exercício de sua função, tem se a consideração de que os leiloeiros possuem a fé pública, de modo que possuem o dever e a garantia de que vão realizar a contabilização dos lances corretamente, bem como promover toda a documentação e andamento para o vencedor, ou, mais tecnicamente, o arrematante.

A comissão a ser recebida pelo leiloeiro varia de acordo com o estipulado no processo do bem penhorado, mas o Decreto nº 21.981 de 19/10/1932 prevê o mínimo de 5% sobre o valor da arrematação, de acordo com seu artigo 24:

Art. 24. A taxa da comissão dos leiloeiros será regulada por convenção escrita que estabelecerem com os comitentes, sobre todos ou alguns dos efeitos a vender. Não havendo estipulação prévia, regulará a taxa de cinco por cento sobre moveis, semoventes, mercadorias, jóias e outros efeitos e a de três por cento sobre bens imóveis de qualquer natureza.

Parágrafo único. Os compradores pagarão obrigatoriamente cinco por cento sobre quaisquer bens arrematados.

É importante ressaltar que a comissão do leiloeiro somente será devida nos casos em que o leilão for bem sucedido, ou seja, tenha licitantes e o imóvel seja devidamente vendido. Quando a alienação for frustrada, o leiloeiro terá direito somente as quantias que tiver desembolsado para a realização do leilão, como os anúncios, e publicações dos editais para o público.

2.5 INTIMAÇÕES NECESSÁRIAS PARA A LEGALIDADE DO LEILÃO

A prévia intimação do devedor acerca da penhora, bem como posteriormente do leilão é extremamente necessária, tendo em vista que sua ausência acarreta a invalidade do leilão, de modo que todos os andamentos processuais da aquisição serão anulados. Sendo assim, tais intimações permitem à parte executada contestar os procedimentos realizados, ou purgar a mora por meio do pagamento da dívida, ou até mesmo a realização de um acordo com a parte credora.

Neste sentido, o art. 889 do CPC determina a obrigatoriedade da intimação de determinados sujeitos do processo, principalmente a parte executada, com, pelo menos, cinco dias de antecedência da data do leilão. Estes sujeitos que devem ser previamente intimados são, na visão de Didier Jr.¹⁵:

- a) O coproprietário, incluindo o cônjuge do bem imóvel; O artigo 1.322 do CPC regulamenta o direito de preferência nestes casos, uma vez que o coproprietário possui preferência no leilão do imóvel penhorado;
- b) O condômino multi proprietário caso a penhora tenha incidido sobre a fração de tempo de outro multi proprietário, desde que tenha sido pactuado o direito de preferência no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio (artigo 1.358 CPC);
- c) O titular do usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais (art. 889, III, CPC);
- d) O titular do direito real de laje, quando a penhora recair sobre o direito de propriedade da construção-base (art. 899 e 799 CPC);
- e) O proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais (art. 889, IV, CPC);
- f) O credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução (art. 889, V, CPC);
- g) O promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada (art. 889, VI, CPC); e pela mesma razão o promitente cessionário (art. 804, §1º, CPC), que, tanto quanto o promitente comprador, tem provável interesse na adjudicação do bem penhorado;
- h) O promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada (art. 889, VII, CPC);
- i) A União, o Estado, e o Município, no caso de alienação de bem tombado (art. 889, VIII, CPC), ou ainda seus respectivos entes com competência para organização e proteção do patrimônio histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico, e a intimação deve ser dirigida ao ente público responsável pelo tombamento do bem;
- j) Os sócios, no caso de penhora de quota social ou de ação de sociedade anônima fechada realizada em favor de exequente alheio à sociedade (art. 799, VII, CPC);
- k) O locatário, no caso de penhora do imóvel rural, objeto de parceria ou de arrendamento, que tem direito de preferência para aquisição do bem (art. 92, Lei 4.504/1964);
- l) O possuidor do bem penhorado, que também deve ser intimado, se conhecida a sua existência, em respeito à função social da posse (1.210, Código Civil; art. 674, CPC);
- m) Por fim, o credor de obrigação *propter rem* em torno do bem penhorado.

Por esta razão, não há que se falar em irregularidade na intimação do devedor diante da existência do leilão, de modo que o que ocorre, na grande maioria das vezes, é a simples abdicação de contestar, visto que há a ciência universal da existência da dívida e da necessidade de se quitá-la.

¹⁵ DIDIER, Fredie. Curso de Direito Processual Civil – Editora Juspodivm, 2022, p.984-986

Ainda assim, alguns devedores contestam a hasta pública sob o argumento de que não foram pessoalmente intimados da decisão, bem como do agendamento das datas. Em tais casos, embora o artigo 186, §2º do CPC preveja a intimação direta da parte, o artigo 889, inciso I do mesmo Código traz norma específica sobre a possibilidade de o executado ser cientificado da alienação judicial por meio de advogado, ou por meio da defensoria, se esta for a procuradora da parte.

Neste sentido, a jurisprudência já é clara, conforme decisões do STJ, a citar especificamente a do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, da Terceira Turma¹⁶:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DÉBITOS CONDOMINIAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA. ALIENAÇÃO JUDICIAL. INTIMAÇÃO. DEFENSORIA PÚBLICA. ART. 889, II, DO CPC/2015. INTIMAÇÃO PESSOAL. DEVEDOR. DESNECESSIDADE. ART. 186, § 2º, DO CPC/2015. INAPLICABILIDADE. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Cinge-se a controvérsia a definir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional e se (ii) o executado, intimado por intermédio da Defensoria Pública, também deveria ter sido cientificado pessoalmente acerca da alienação judicial do bem. 3. Não viola os arts. 489, § 1º, IV a VI, e 1.022 do CPC/2015 o acórdão que motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese. 4. O art. 186, § 2º, do CPC/2015 permite ao juiz, a requerimento da Defensoria Pública, determinar a intimação pessoal da parte patrocinada quando o ato processual depender de providência ou informação que somente por ela possa ser realizada ou prestada. 5. O executado será cientificado, por meio do advogado ou do defensor público, quanto à alienação judicial do bem, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência. 6. Não cabe o pedido de notificação pessoal do executado quando há norma específica determinando apenas a intimação do devedor, por meio do advogado constituído nos autos ou da Defensoria Pública. 7. Recurso especial não provido.

(STJ - REsp: 1840376 RJ 2019/0289687-4, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 25/05/2021, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 02/06/2021)

Além disso, é importante que todos os interessados sejam intimados da existência da penhora, do mandado de avaliação que será expedido sobre o imóvel, e, posteriormente, da publicação do edital do leilão, definindo as datas e as informações cruciais para a ciência do arrematante.

¹⁶ STJ - REsp: 1840376 RJ 2019/0289687-4, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 25/05/2021, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 02/06/2021

Em relação ao edital, de acordo com o artigo 886 do CPC, este deve conter: I- A descrição do bem penhorado, com suas características, e, tratando-se de imóvel, sua situação e suas divisas, com remissão à matrícula e aos registros; II- o valor pelo qual o bem foi avaliado, o preço mínimo pelo qual poderá ser alienado, as condições de pagamento e, se for o caso, a comissão do leiloeiro designado; III- o lugar onde estiverem os móveis, os veículos e os semoventes e, tratando-se de créditos ou direitos, a identificação dos autos do processo em que foram penhorados; IV- o sítio, na rede mundial de computadores, e o período em que se realizará o leilão, salvo se este se der de modo presencial, hipótese em que serão indicados o local, o dia e a hora da sua realização; V- a indicação de local, dia e hora de segundo leilão presencial, para a hipótese de não haver interessado no primeiro; VI- menção da existência de ônus, recurso ou processo pendente sobre os bens a serem leiloados.

Quando existe algum interessado na aquisição de um imóvel que está sendo leilado, é crucial que se respeite todos os requisitos estipulados pelo edital do leilão, uma vez que a não observância deles pode ocasionar a invalidade da arrematação. Em consonância, é de extrema importância que o leiloeiro aborde todas as informações necessárias no corpo do edital, de modo que conste todas as características do imóvel que podem trazer algum prejuízo ao arrematante ou a outra parte, caso não seja divulgado. Como exemplo, podemos citar a violação ao inciso VI do artigo supramencionado, de modo que o arrematante poderá requerer o desfazimento da arrematação por invalidade, uma vez que mencionar a existência de ônus ou qualquer processo que esteja pendente sobre os bens a serem leiloados.

Deste modo, conforme Assis¹⁷ esclarece, é preciso mencionar no edital a existência de hipoteca, usufruto, contrato de aluguel, penhora, anticrese etc. que recaiam sobre o bem penhorado, além da existência de recurso ou ação em que se discuta o título executivo ou o bem penhorado.

2.6 DOS LEILÕES NEGATIVOS

Conceitualmente, o leilão negativo configura-se no caso em que um dado imóvel foi levado a leilão – cumprindo, portanto, todos pré-requisitos para a realização da hasta pública

¹⁷ ASSIS, Araken de. *Manual de Execução*, 11^ª ed., cit., p. 737-738

– para a satisfação de um crédito, mas para o qual não houve interessados em adquiri-lo, ou seja, não tiveram apresentação de lances ou de lances válidos.

O leilão negativo é considerado como uma das possibilidades de fracasso das tentativas do exequente de receber seu crédito. Diante disso, será feita uma análise das razões pelas quais os imóveis não foram arrematados por meio dos leilões judiciais, de modo que se perceberá a necessidade de se promover uma maior proteção e facilidade para a figura do arrematante no processo, o terceiro interessado, uma vez que ele será a solução do litígio ali apresentado.

Muitas vezes, ao buscar os direitos do arrematante no processo, há uma grande falta de percepção.

2.7 AS PROPOSTAS DE ARREMATAÇÃO EM LEILÕES JUDICIAIS

Ainda para ampliar a democratização dos leilões judiciais, o advento do CPC/15 trouxe a possibilidade de parcelamento dos bens imóveis, ampliando o acesso dos interessados nas arrematações. Muitos imóveis possuem grande potencial de venda, no entanto, os possíveis compradores não conseguiriam realizar o pagamento à vista, de modo que este empecilho causava um aumento nos leilões negativos, marcados pelo insucesso.

Em regra, a forma de pagamento da arrematação é à vista, como determina o art. 892 do CPC, por depósito judicial ou meio eletrônico.

Diante dessa inovação, o acesso aos descontos e a possibilidade de se garantir a execução processual tornou-se mais ampla, consequências diretas da possibilidade de parcelamento ter se tornado mais clara no Código de Processo Civil de 2015.

Inicialmente, é importante ressaltar que o parcelamento poderá ser realizado para qualquer tipo de bem apreçoado em hastas públicas, podendo ser imóveis ou móveis. Neste sentido, o artigo 895 do CPC/15¹⁸ dispõe minuciosamente acerca da possibilidade de se realizar uma proposta de arrematação:

¹⁸ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil.

Art. 895 - O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito:

- (I) até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação
- (II) (II) até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

Considerando a letra do artigo mencionado, observa-se que o parcelamento segue a mesma regra do lance à vista, podendo sofrer o deságio com relação ao valor da avaliação. Portanto, é de extrema importância se atentar para o valor da avaliação do imóvel, checando se foi realizado de acordo com os padrões da localidade e do estado em que o imóvel se encontra, para que o cálculo da proposta seja dada na forma correta, evitando qualquer tipo de nulidade.

O parágrafo primeiro do mencionado artigo indica o percentual de 25% do valor do lance para pagamento do sinal, e indica também o limite de 30 (trinta) prestações:

§1º 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.

§2º As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

Quando trata-se de bens imóveis parcelados, o juiz determinará que a expedição da carta de arrematação, documento que permite o registro do bem em nome do arrematante, seja digitada com a ressalva de hipoteca judicial, para que registre-se que a arrematação ainda aguarda a quitação integral do valor, por meio das parcelas. Após a finalização do pagamento, tal hipoteca será cancelada, tornando o imóvel propriedade permanentemente do comprador.

Em complemento, é crucial a apresentação da modalidade e do prazo de pagamento da proposta, uma vez que o credor precisa destas informações para saber quando o crédito será integralmente quitado, para que possa analisar o aceite. Além disso, deve estar inserido também o indexador de correção monetária mensal das parcelas, bem como as condições de pagamento do saldo, conforme o §2 do mesmo artigo.

Em relação ao §§4 e 5, há a abordagem do tema de inadimplemento das prestações, em que por consequência o arrematante transforma-se em devedor, devendo, portanto, ser

garantido os direitos do credor perante esta possibilidade, com a incidência de multas ou promover a execução do valor devido. Neste sentido:

§ 4º No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

§ 5º O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

Todas as determinações mencionadas devem constar no edital de leilão, que é uma espécie de manual detalhado com as informações do imóvel e as determinações definidas por aquele juízo específico, baseando-se no estipulado pelo Código de Processo Civil. Portanto, no caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, poderá incidir multa de 10% (dez por cento) sobre o crédito que ainda não foi pago, podendo inclusive, se a parte exequente optar, o desfazimento da arrematação com a perda da caução, nos moldes do artigo 897 do CPC.

Por fim, ainda que as propostas promovam uma maior democratização do acesso aos leilões judiciais, vale ressaltar que elas não se sobressaem aos lances dados à vista, de modo que estes sempre prevalecerão sobre os pagamentos parcelados. Com isso, ainda que os proponentes tornem pública sua intenção de arrematar o imóvel na modalidade parcelada, tal fato não suspende a hasta pública, conforme §§6 e 7 do artigo 895 do CPC: “§ 6º A apresentação da proposta prevista neste artigo não suspende o leilão; § 7º A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.”

O parágrafo sétimo aduz o fato de que, em caso de lance dado à vista no leilão que estiver agendado, este prevalecerá em detrimento da proposta de arrematação parcelada, tendo em vista que o pagamento integral do lance é mais vantajoso para o credor.

Portanto, a inovação trazida pelo CPC/15 possibilitando o parcelamento da arrematação traz uma grande democratização nos leilões judiciais, facilitando as formas de pagamento e aquisição para os interessados. Além disso, a existência desta nova modalidade promove a redução dos fracassos dos leilões (leilões que resultam negativos), uma vez que ao trazer mais possibilidades de se adquirir os imóveis que vem com os grandes descontos, amplia a quantidade de interessados.

2.8 PROCEDIMENTOS PÓS-ARREMATACÃO

Após a vitória na disputa dos lances para adquirir o imóvel que está indo a leilão sob a supervisão e organização de um leiloeiro, o arrematante possui alguns procedimentos a serem cumpridos, seguindo uma certa ordem de andamento.

Primeiramente, o arrematante deverá assinar o auto de arrematação, que é um documento expedido pelo leiloeiro com o resultado do leilão, bem como todas as informações do vencedor. Este documento será lavrado ao decorrer vinte e quatro horas da hasta pública (art. 693 do CPC), e possui duplo valor: de forma e de ultimação do negócio jurídico da arrematação.

Além disso, conforme já abordado, o leiloeiro possui fé pública, de modo que este documento possui todas as informações, incluindo o registro dos lances dados, sendo as informações por ele atribuídas pressupostas como verdadeiras.

O próximo passo é solicitar a homologação desta arrematação pelo juiz competente, qual seja, o juiz que designou a hasta pública, cujo processo destinou aquela alienação. Assim que realizada a assinatura do auto de arrematação pelo magistrado, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretroatável, nos exatos termos do artigo 903 do CPC. Na visão de Didier Jr.¹⁹ esta consideração visa a proteção do interesse daquele que arrematou o bem submetido ao leilão, buscando promover a efetividade e segurança às hastas públicas, de modo que ainda que a parte executada decida pagar a dívida, esta não terá mais direito sobre o bem leilado, uma vez que a homologação da arrematação torna impossível a remição da dívida.

Reforçando esta ideia, a jurisprudência é clara quanto a este entendimento, a citar:

²⁰PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO. ARREMATACÃO PERFEITA, ACABADA E IRRETRATÁVEL (ART. 694 /CPC). IMPOSSIBILIDADE DE REMIÇÃO. 1. Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo serventuário da justiça ou leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretroatável,

¹⁹ DIDIER, Fredie. Curso de Direito Processual Civil – Editora Juspodivm, 2022, p. 965

²⁰ STJ - AgRg no REsp: 844532 SP 2006/0089940-8, Relator: Ministra JANE SILVA (DESEMBARGADORA CONVOCADA DO TJ/MG), Data de Julgamento: 18/11/2008, T6 - SEXTA TURMA, Data de Publicação: --> DJe 09/12/2008

impossibilitando-se, destarte, a remição da dívida. 2. Agravo interno ao qual se nega provimento

(STJ - AgRg no REsp: 844532 SP 2006/0089940-8, Relator: Ministra JANE SILVA (DESEMBARGADORA CONVOCADA DO TJ/MG), Data de Julgamento: 18/11/2008, T6 - SEXTA TURMA, Data de Publicação: --> DJe 09/12/2008)

²¹Agravo de Instrumento. Ação de cobrança. Execução. Decisão deferindo a expedição de guia para remição da dívida. Entendimento desta Relatora quanto à admissibilidade do presente agravo na sua forma instrumental em virtude da manutenção da decisão agravada poder ser considerada como circunstância capaz de causar à parte lesão grave e de difícil reparação. Artigo 522, do CPC, modificado pela Lei nº 11.187/05. Em relação ao mérito, assiste razão à Recorrente em seu anseio de modificar a decisão interlocutória agravada. Tentativa de remição que se mostra intempestiva, a teor do que dispõem os Arts. 651 e 694 do CPC, considerando a lavratura e assinatura do termo de arrematação. A dicção dos artigos em epígrafe da Lei de Ritos é clara no sentido de que o direito de remir a execução deve ser exercido até a assinatura do auto de arrematação. Precedentes do TJERJ e do STJ. PROVIMENTO AO RECURSO, na forma do Artigo 557, § 1º A, do CPC.

(TJ-RJ - AI: 00351153420108190000 RIO DE JANEIRO JACAREPAGUA REGIONAL 1 VARA CIVEL, Relator: CONCEICAO APARECIDA MOUSNIER TEIXEIRA DE GUIMARAES PENA, Data de Julgamento: 17/12/2010, VIGÉSIMA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 07/01/2011)

O auto de arrematação é a expressão documental do ato judicial destinado à alienação do bem, por meio do qual o Estado vai transmitir ao arrematante os direitos do executado no imóvel penhorado. Entretanto, conforme já mencionado anteriormente, a transferência completa do imóvel só ocorre mediante registro no Registro Geral de Imóveis competente, conforme art. 1.245, caput, do Código Civil.

Contudo, após a homologação do auto de arrematação, o juiz também intima as partes a se manifestarem, caso tenham interessa, impugnando a arrematação, no prazo de dez dias, de modo que promove mais uma vez a possibilidade de contestação, conforme art. 903, §2º CPC:

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 irretratável, 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.

§ 2º O juiz decidirá acerca das situações referidas no § 1º, se for provocado em até 10 (dez) dias após o aperfeiçoamento da arrematação.

§ 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.

²¹ TJ-RJ - AI: 00351153420108190000 RIO DE JANEIRO JACAREPAGUA REGIONAL 1 VARA CIVEL, Relator: CONCEICAO APARECIDA MOUSNIER TEIXEIRA DE GUIMARAES PENA, Data de Julgamento: 17/12/2010, VIGÉSIMA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 07/01/2011

Com isso, é mais do que seguro afirmar que os devedores possuem diversas chances de buscar uma resolução, ou um acordo, optando por não o fazer, fato que provoca a ocorrência da alienação judicial.

Esgotado o aludido prazo, deverá ser expedida o mandado de imissão na posse, junto da carta de arrematação, documentos essenciais para o andamento da concretização dos direitos do arrematante. O primeiro possui o objetivo de conquistar a posse do imóvel arrematado, enquanto que o segundo é a porta de entrada para efetivar o registro da arrematação na matrícula do imóvel.

A carta de arrematação é o título de aquisição do arrematante, produzida nos autos. Ou seja, a carta de arrematação é o documento judicial hábil para a transcrição no registro de imóveis, efetivando o registro do bem em benefício do novo proprietário. O juiz da execução, consoante prevê o art. 901 §1º, CPC, determinará a expedição deste documento, que é o título formal a ser levado no registro imobiliário, para que se opere a transmissão da propriedade ao arrematante:

Art. 901. A arrematação constará de auto que será lavrado de imediato e poderá abranger bens penhorados em mais de uma execução, nele mencionadas as condições nas quais foi alienado o bem.

§ 1º A ordem de entrega do bem móvel ou a carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução.

§ 2º A carta de arrematação conterà a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula ou individualização e aos seus registros, a cópia do auto de arrematação e a prova de pagamento do imposto de transmissão, além da indicação da existência de eventual ônus real ou gravame.

A expedição desses dois documentos é um dos efeitos de uma arrematação bem sucedida, existindo outros que também devem ser cumpridos. Neste sentido, de acordo com Liebman²², a arrematação pode ser considerada perfeita e acabada quando produz determinados efeitos, a citar:

- a) Transfere o domínio do bem ao arrematante;

²² LIEBMAN. Enrico Tulio. Processo de Execução, 4ª edição. São Paulo: Editora Saraiva, 1980.

- b) Transfere para o preço depositado pelo arrematante o vínculo da penhora;
- c) Torna o arrematante e seu fiador devedores do preço, nos casos em que a arrematação é feita a prazo, sendo essencial ressaltar a prenotação da hipoteca judicial como garantidor deste parcelamento;
- d) Obriga o depositário judicial ou particular, ou eventualmente o devedor a transferir ao arrematante a posse do bem arrematado, sendo, para tanto, necessária a expedição do mandado de imissão na posse, para que legalmente se conclua por meio do ato de um oficial de justiça;
- e) Extingue as hipotecas e demais gravames existentes sobre o imóvel arrematado, e neste caso inclui-se penhoras, indisponibilidades, alienação fiduciária ou qualquer outra pendência que exista sobre o imóvel oriundo de dívidas do antigo proprietário – devedor;
- f) E, por fim, um dos mais importantes efeitos da arrematação que a tornam perfeita e acabada é a de que as dívidas anteriores do imóvel sub-rogam-se no preço do arremate, se apoiando inclusive no artigo 130 do CTN.

Portanto, todos esses fatores são essenciais para que as arrematações judiciais de imóveis possuam segurança e efetividade, uma vez que não há como auferir um imóvel sem receber os direitos consequentes da aquisição do bem. Diante da perspectiva de promover uma maior segurança para o arrematante, muitas questões e condições processuais precisam ser revistas, já que este é um dos personagens mais importantes dos tribunais cíveis, tendo em vista que ele concretiza a execução processual, trazendo resolução processual e movimentando a economia imobiliária e do país.

3 O PERÍODO ENTRE A ARREMATAÇÃO E A IMISSÃO NA POSSE: DISCUSSÃO DOUTRINÁRIA

Quando se arremata um bem imóvel, ainda existem alguns trâmites que precisam ser atingidos antes de se efetivar a sua posse, fato que muitas vezes pode causar um lapso temporal entre a data em que foi arrematado o bem, e a data da efetiva posse do arrematante no imóvel, momento este que finalmente o novo proprietário pode desfrutar da sua propriedade.

Ocorre que, neste período, existe uma grande discussão doutrinária acerca da responsabilidade das dívidas do imóvel neste período, embora o CPC atual tenha trazido uma

mudança na sistemática aplicável à essas obrigações *propter rem* em caso de alienação judicial de bens. No antigo CPC a regra era de que o arrematante sucedesse o devedor em relação a essas obrigações, enquanto que o novo CPC, nos moldes do art. 908 §1º, tais créditos sub-rogam no preço da arrematação:

Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências.

§ 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

Portanto, conclui-se que em regra o arrematante não possui a responsabilidade das dívidas pretéritas do imóvel, devendo estas serem quitadas a partir do valor depositado do lance vencedor. Entretanto, a grande discussão ainda existente na doutrina brasileira questiona a responsabilização do arrematante no período entre a arrematação e a imissão na posse.

Tal fato traz uma grande insegurança ao arrematante, vez que por não saber quando estará usufruindo da posse do imóvel se coloca no risco de arcar com custas de um espaço de tempo em que outra pessoa estava utilizando o bem adquirido. Portanto, há a necessidade de se avaliar esta discussão, bem como de analisar as estatísticas processuais que incidem sobre as arrematações no estado do Rio de Janeiro.

3.1 A IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL

A imissão na posse do imóvel, conforme já abordado anteriormente, é uma consequência natural da arrematação, e ocorre por meio da determinação judicial oriunda nos autos da execução que gerou o leilão, de modo que não há necessidade de propor outra ação para este fim.

O art. 901, §1º, CPC, juntamente com o entendimento jurisprudencial pacífico que existe atualmente nos tribunais garantem que, ao efetivar o pagamento do valor integral da arrematação pelo arrematante, possui imediatamente o direito de requerer a expedição da carta de arrematação, juntamente com o mandado de imissão na posse. Por conseguinte, a arrematação confere ao arrematante o direito de posse do imóvel adquirido.

Se o ocupante do imóvel se negar a desocupar o bem, o tribunal competente nos mesmos autos que efetivou o leilão, determinará a expedição de um mandado para a entrega da coisa, nos moldes no artigo 880, §2º, II. Desta motivação surge o termo “imissão na posse”, que é a conquista da posse do imóvel alienado, cumprindo o objetivo da alienação judicial.

Ao ser expedido o mandado de imissão na posse, é importante que o documento tenha as informações completas do imóvel, bem como do arrematante. Para além disso, é interessante que o juiz determine ao cartório que o arrematante ficará como depositário fiel dos bens que forem encontrados no imóvel, uma vez que muitas vezes ao realizar a posse existem móveis que foram deixados para trás. Tais móveis não podem simplesmente ser descartados pelo novo proprietário, devendo possuir uma ordem judicial para isso.

Portanto, o oficial de justiça realiza um relatório durante a imissão na posse com a constatação do estado do imóvel, juntamente com os móveis que forem encontrados, se for o caso, e juntará esta certidão no processo. O arrematante poderá solicitar ao juízo a determinação de um prazo para que o devedor entre em contato para agendar a retirada destes bens, sob pena de incorporação ao imóvel arrematado, de modo que se tornarão também propriedade do arrematante. A partir da finalização deste prazo, caso sem nenhuma manifestação da parte executada, o arrematante poderá dar o fim que desejar aos móveis ali deixados no imóvel adquirido.

Contudo, o procedimento de imissão na posse nem sempre possui um andamento célere, conforme já mencionado anteriormente, de modo que os débitos no período entre a arrematação e o mandado de imissão na posse ficam em discussão acerca da sua responsabilização.

3.2 ENTENDIMENTOS DA JURISPRUDÊNCIA EM RELAÇÃO AOS DÉBITOS DESSE PERÍODO

O arrematante é um personagem vital para a conclusão da execução processual no direito brasileiro, de modo que ao declarar que o credor possui um direito diante de um devedor, tal direito precisa ser devidamente atingido, não bastando somente que o judiciário reconheça a sua existência.

Diante disso, conclui-se que o arrematante traz a efetividade necessária ao direito processual, uma vez que ao agir como terceiro interessado, promove a execução forçada diante da ausência de manifestação da parte executada, que na maior parte das vezes permanece inerte perante a sua dívida.

Portanto, penalizar o arrematante, que se trata de um terceiro de boa-fé, cujo objetivo se retém unicamente em atender ao chamado do Poder Judiciário perante uma crise de inadimplemento causada pela conduta do executado, com as dívidas existentes entre o período da arrematação e a imissão na posse se demonstram contraditórias, uma vez que tal fato traz uma grande insegurança jurídica, bem como um desestímulo à procura de imóveis vendidos por meio de alienações judiciais.

Um dos pilares basilares na reforma da expropriação de bens no novo Código de Processo Civil foi justamente a busca de conferir segurança jurídica para que os interessados em arrematar imóveis se sintam protegidos pela legislação, de modo que não sejam responsabilizados por encargos que não lhe pertencem.

Conforme já abordado anteriormente, a arrematação judicial se caracteriza como modo de aquisição originária da propriedade, em que o imóvel arrematado deve ser transferido ao arrematante livre de qualquer ônus, ou seja, o arrematante não deve ser obrigado a pagar os tributos e outros valores que recaiam sobre o imóvel arrematado devidos pela parte executada até a expedição do mandado de imissão na posse e da carta de arrematação. Diante disto, é certo de que o preço depositado referente ao valor do lance responde pelas referidas dívidas, inferindo-se o artigo 130, parágrafo único, do CTN²³:

Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxa pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação. Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço.

²³ CTNSRF, Secretaria da Receita Federal. Código Tributário Nacional (2007).

No mesmo entendimento, consoante o disposto por Hugo de Brito Machado²⁴, o crédito tributário sub-roga-se no respectivo preço e não no imóvel:

(...) Se o bem imóvel é arrematado em hasta pública, vinculado ficará o respectivo preço. Não o bem. O arrematante não é responsável tributário (CTN, art. 130, parágrafo único). A não ser assim, ninguém arremataria bens em hasta pública, pois estaria sempre sujeito a perder o bem arrematado, não obstante tivesse pago o preço respectivo. Justifica-se o disposto no art. 130 do Código Tributário Nacional porque entre o arrematante e o anterior proprietário do bem não se estabelece relação jurídica nenhuma. A propriedade é adquirida pelo arrematante em virtude de ato judicial e não de ato negocial privado.

Diante do exposto, sob a égide da boa-fé objetiva, é certo que a responsabilidade do arrematante pela dívida tributária do imóvel arrematado só deveria se iniciar a partir do momento da posse, de modo que as taxas anteriores a este marco deveriam ser adimplidas com o valor depositado em juízo oriundo da arrematação em questão.

Atualmente, a jurisprudência se demonstra favorável a este entendimento, conforme se observa:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO MONITÓRIA. IMÓVEL ARREMATADO EM HASTA PÚBLICA. PLEITO DO ARREMATANTE DE SUB-ROGAÇÃO NOS VALORES DEVIDOS A TÍTULO DE IPTU E TAXA DE INCÊNDIO POR ELE RECOLHIDOS A DESPEITO DE O EDITAL DO LEILÃO ANUNCIAR QUE O IMÓVEL ESTAVA LIVRE DE QUAISQUER DÍVIDAS. DECISÃO DE INDEFERIMENTO. ARTS. 130, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CTN. NA ARREMATAÇÃO EM HASTA PÚBLICA, O CRÉDITO TRIBUTÁRIO SUB-ROGA-SE NO PREÇO E NÃO NO IMÓVEL. BOA-FÉ OBJETIVA. INEXISTÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE PELA DÍVIDA TRIBUTÁRIA DO IMÓVEL ARREMATADO, QUE FOI POR ELE ADIMPLIDA PARA AGILIZAR NEGÓCIO JURÍDICO POSTERIOR À ARREMATAÇÃO E QUE ESTAVA ENCONTRANDO ÓBICE EM RAZÃO DA DÍVIDA TRIBUTÁRIA DE IPTU E TAXA DE INCÊNDIO QUE DEVERIAM SER ADIMPLIDAS COM O VALOR DEPOSITADO EM JUÍZO PELO RECORRENTE ORIUNDO DA ARREMATAÇÃO EM QUESTÃO. SUBMETER O ARREMATANTE A OUTRO PROCESSO PARA FINS DE RESSARCIMENTO DOS VALORES EM QUESTÃO SE REVELA DESNECESSÁRIO EXCESSO DE FORMALIDADE NA ESTEIRA DA LEGISLAÇÃO DE REGÊNCIA. OBSTAR O LEVANTAMENTO DO VALOR DA DÍVIDA TRIBUTÁRIA COMPROVADAMENTE ADIMPLIDA PELO ARREMATANTE É AGASALHAR O ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DOS ENTES ESTATAIS PARA CUJO ERÁRIO VERTERAM OS VALORES ADIMPLIDOS PELO ORA RECORRENTE. PRECEDENTES DESTES TJRJ. DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO.²⁵

(TJ-RJ - AI: 00854908720208190000, Relator: Des(a). FERNANDO CERQUEIRA CHAGAS, Data de Julgamento: 27/05/2021, DÉCIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 02/06/2021)

²⁴ MACHADO, Hugo de Brito. Curso de Direito Tributário. 24 ed. São Paulo: Malheiros, 2004. p. 149

²⁵ TJ-RJ - AI: 00854908720208190000, Relator: Des(a). FERNANDO CERQUEIRA CHAGAS, Data de Julgamento: 27/05/2021, DÉCIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 02/06/2021

Agravo de instrumento. Ação de cobrança de cotas condominiais. Inadimplência. Execução de sentença condenatória. Arrematação de imóvel em hasta pública. Decisão agravada que indeferiu o pedido de reserva de crédito formulado pelo Arrematante para fins de quitação das despesas condominiais compreendidas no período entre a arrematação e a imissão na posse. Inconformismo do Arrematante. Entendimento desta Relatora quanto à necessidade de reforma na decisão vergastada. Admissibilidade do agravo na sua forma instrumental. De fato, o tema é controvertido no tocante à responsabilidade do arrematante na obrigação de pagar as despesas condominiais anteriores à imissão na posse. Contudo, in casu, merece prosperar a insatisfação do Agravante. Com efeito, o Edital do leilão encontra-se acostado às fls. 609/610 dos autos principais, prevendo expressamente que "o imóvel será vendido livre e desembaraçado dos créditos de natureza"propter rem"(art. 130, CTN e art. 908, § 1.º, CPC), bem como livre dos demais créditos de que trata o artigo 908, § 1º, CPC, que se sub-rogam sobre o respectivo preço". Neste passo, tratando-se de aquisição em alienação judicial e em havendo previsão expressa no Edital quanto à exclusão do arrematante pela dívida condominial e tributária no período entre a arrematação e a efetiva imissão na posse, não se mostra razoável que o adquirente de coisa alienada judicialmente deva responder pelas dívidas do referido período, a despeito da natureza propter rem das obrigações oriundas do direito de propriedade. Registre-se que, decorrido o trâmite processual e por razões totalmente alheias à vontade do Agravante, somente na data de 04/11/2020 (1 ano após a arrematação), o mandado de imissão na posse finalmente foi expedido para que o arrematante pudesse adentrar no imóvel adquirido. Aliás, o E. STJ, julgando recurso representativo de controvérsia, fixou tese no sentido de que "o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação" (Resp. n.º 1.345.331-RS. Exmo. Rel. Min. Luis Felipe Salomão. DJe: 20/04/2015). Assim, esta Relatora entende que não é justo atribuir responsabilidade do adquirente de boa-fé pelo pagamento das despesas condominiais e tributárias no período entre a arrematação e a sua imissão na posse do imóvel. Repise-se, no caso, o imóvel permaneceu ocupado, tendo havido demora na efetivação dos desdobramentos fáticos do leilão, especificamente a imissão na posse do arrematante, cabendo observar que o E. STJ, no julgamento do REsp. n.º 1.672.508-SP, em 01/08/2019, reafirmou a tese firmada no Resp. n.º 1.345.331-RS. Precedentes do E. STJ e do E. TJERJ. CONHECIMENTO E PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO para reformar a decisão agravada e determinar que as cotas condominiais entre a data da hasta pública e a da imissão na posse do imóvel pelo Agravante/Arrematante sejam quitadas com o produto da arrematação.²⁶

(TJ-RJ - AI: 00641782120218190000, Relator: Des(a). CONCEIÇÃO APARECIDA MOUSNIER TEIXEIRA DE GUIMARÃES PENA, Data de Julgamento: 14/12/2021, VIGÉSIMA CÂMARA CÍVEL)

Levando esta discussão à luz dos tribunais do Rio de Janeiro, foi realizada uma análise acerca da média do prazo para a expedição do mandado de imissão na posse após a arrematação do imóvel em processos em que o leilão foi bem sucedido, obtendo licitantes e, conseqüentemente, um lance vencedor. Os processos analisados são processos que obtiveram corretamente o procedimento da penhora, avaliação e posterior agendamento da hasta pública

²⁶ TJ-RJ - AI: 00641782120218190000, Relator: Des(a). CONCEIÇÃO APARECIDA MOUSNIER TEIXEIRA DE GUIMARÃES PENA, Data de Julgamento: 14/12/2021, VIGÉSIMA CÂMARA CÍVEL

para alienação do imóvel. Além disso, o espaço amostral se refere apenas a leilões de imóveis do Estado do Rio de Janeiro.

Por fim, o fator mais importante da pesquisa realizada é de que a amostra que será analisada possui como elementos processos que para além de um leilão bem sucedido, também obtiveram êxito nos procedimentos principais pós-arrematação, como a devida homologação da arrematação pelo juiz competente, bem como a expedição do mandado de imissão na posse, e a carta de arrematação. Diante desse filtro aplicado na análise, foi possível realizar o levantamento em 100 (cem) processos em fase de execução no Rio de Janeiro, que já possuem resultados concretos referentes à alienação do imóvel.

Diante de tal fato, a percepção clara acerca dos andamentos processuais referentes aos procedimentos em prol do arrematante se demonstra moroso, de modo que a média do prazo para a expedição do mandado de imissão na posse é de 8 (oito) meses, conforme se observa no gráfico a seguir:

Figura 1: Relação de processos e o prazo para expedição do mandado de imissão na posse



Fonte: Própria (2022)

Ao observar os dados acima, percebe-se que cerca de 49% dos processos demoraram mais de 6 meses para efetivar a posse do imóvel em prol do arrematante, expedindo o documento que promove este marco, qual seja, o mandado de imissão na posse. Com isso, se considerarmos que o arrematante possui a responsabilidade das dívidas a partir do momento em que arremata, significa dizer que ele deverá arcar com os valores de uma grande margem de tempo que sequer possuiu poderes sobre o imóvel, de modo que se torna uma vertente contraditória.

Muitas vezes, inclusive, no período supramencionado a parte executada segue usufruindo das dependências do imóvel, sem arcar com as dívidas que derivam deste, de modo que ao eximir a responsabilidade do devedor que segue habitando o imóvel caracterizaria o enriquecimento ilícito. Neste sentido, o Exmo. Desembargador do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, Marco Aurélio Bezerra de Melo afirmou a respeito do tema que “depois de muita vacilação, a jurisprudência chegou a uma conclusão justa, pois entender em sentido contrário referente à responsabilização destas dívidas é fomentar o enriquecimento sem causa, na medida em que foi o possuidor quem se beneficiou das vantagens decorrentes do estado condominial, como a água, o serviço do faxineiro e do porteiro, enfim, de toda a estrutura condominial.

O Poder Judiciário possui como dever proteger o alienante e o adquirente nas alienações entre particulares, evitando o enriquecimento sem causa do verdadeiro responsável pela dívida, ou seja, a parte executada no conflito processual. Tal proteção deve ser conferida ao arrematante, uma vez que este adquiriu o imóvel alienado em hasta pública promovida pelo próprio Poder Judiciário.

Portanto, impor ao arrematante o pagamento das despesas durante o período em que o devedor ocupou o imóvel corresponde a um enorme desestímulo para as arrematações de imóveis em leilões judiciais, se tratando de uma medida que vai completamente na contramão de toda sistemática instaurada pelo legislador no novo Código de Processo Civil, conforme já mencionado anteriormente.

Nessa linha, o legislador trouxe, dentre outras, a norma do §1º do Art. 908 do CPC, que versa no sentido de que os créditos que incidem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se no preço:

Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências.

§ 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

Tal dispositivo não limita a sub-rogação do preço aos débitos anteriores à arrematação, na verdade, a *ratio legis* do referido dispositivo abarca, de maneira ampla, todas as despesas do imóvel até que de fato haja a relação jurídica material do arrematante com o bem, que no caso é representado pela imissão na posse, tal como uma compra e venda convencional. É a posse que promove a materialidade de usufruição.

Portanto, ao observar os fatos apresentados, percebe-se que a imposição ao arrematante da responsabilidade pelo pagamento das despesas do imóvel durante o período que vai da arrematação até a imissão na posse viola o princípio da segurança jurídica, conseqüentemente criando um caminho de incerteza que é evidentemente incompatível com a *ratio* da norma do §1º do Art. 908 do CPC.

O princípio da segurança jurídica estabelece a constância, de modo que o direito deve oferecer a capacidade de regular suas condutas de maneira razoavelmente previsível e estável, conforme prenota o art. 5º, inciso XXXVI da Constituição Federal²⁷. Neste sentido, o Estado tem o dever de agir como o garantidor dos direitos dos cidadãos por meio da estabilidade das relações, promovendo, portanto, ao arrematante, a atenção ao seu direito adquirido perante o procedimento da arrematação, considerando principalmente que a relação material com o bem só se inicia a partir do momento em que o adquirente passa a usufruir da posse.

Sob outro prisma, é ainda possível dizer que enquanto não expedido (e cumprido) o mandado de imissão na posse, o arrematante não detém qualquer relação material com a coisa, tendo em vista que não há a presença de nenhum aspecto inerente ao domínio, tais como gozo, posse, fruição. Tal fato se aplica tanto para as dívidas fiscais, quanto pelas dívidas condominiais, uma vez que ao não estar utilizando-se dos serviços condominiais, nem mesmo

²⁷ Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: XXXVI – a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada;

da própria unidade adquirida, não há como determinar uma relação material entre o bem e o promitente.

Esta interpretação se completa com a matéria objeto do Resp. 1.345.331 - RS (2012/0199276-4)²⁸, em julgamento de recurso repetitivo que restou assentado com muita propriedade pelo Min. Luis Felipe Salomão acerca das dívidas condominiais que:

“O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissório comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.”

Em vista disso, trazendo o entendimento do E. STJ para o campo da arrematação de bens em hasta pública, extrai-se a premissa de que o que define a responsabilidade pelo pagamento das dívidas do imóvel não é a assinatura do auto de arrematação, mas sim a relação jurídica material que é desenvolvida com a posse do imóvel, representada, mais especificamente, pela imissão na posse pelo arrematante. Portanto, como decorrência lógica, o arrematante não poderia, sob qualquer pretexto, ser responsabilizado pelo pagamento de cotas durante o período compreendido entre a arrematação e a imissão na posse, devendo tais despesas serem suportadas pelo produto da arrematação.

3.3 A RESERVA DE CRÉDITO NOS LEILÕES JUDICIAIS

Apesar da grande evolução que a chegada no novo código de processo civil trouxe para os procedimentos da arrematação, muitos juízos ainda entendem por indeferir a reserva de crédito das dívidas do período entre a data da arrematação e a imissão na posse do imóvel, conforme se observa no gráfico a seguir:

²⁸ STJ - REsp: 1345331 RS 2012/0199276-4, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Publicação: DJ 23/09/2014

Figura 2: Responsabilização do arrematante sobre as dívidas do período entre a arrematação e a imissão na posse do imóvel



Fonte: Própria (2022)

Diante do exposto, evidencia-se que cerca de 37% dos processos analisados na pesquisa tiveram o pedido de reserva de crédito indeferido, de modo que o arrematante foi responsabilizado pelas dívidas do período entre a arrematação e a imissão na posse.

Quando se junta esta análise com a estatística apresentada anteriormente de que a média de prazo para a expedição do mandado de imissão na posse é de 8 (oito) meses, observa-se que o encargo de dívidas fica desproporcional com a obrigação material do arrematante, tendo em vista que o andamento processual brasileiro é comprovadamente demorado. Sendo assim, muitas vezes o arrematante fica com dívidas de numerosos meses em que o próprio executado ainda ocupava o imóvel, sendo inclusive eximido da responsabilidade de arcar com as próprias custas de habitação.

Realizando um levantamento ainda mais específico, ao filtrar somente os processos em que o mandado de imissão na posse foi expedido num prazo maior do que 5 (cinco) meses, percebe que 59% destes processos não obteve sucesso na reserva de crédito solicitada pelo arrematante, de modo que o adquirente ficou responsabilizado por dívidas de um período em que não atingiu a posse do imóvel, não possuindo qualquer relação material diante do bem,

enquanto que o devedor que ainda habitava e usufruía das dependências do imóvel se isenta de custear com seus próprios gastos.

No que se refere somente às cotas condominiais, de acordo com a norma do artigo 1.336, inciso I, e § 1º do Código Civil, é dever do condômino contribuir para as despesas do condomínio na proporção de suas frações ideais. Destarte, sabe-se que as cotas condominiais são de *natureza propter* rem decorrente da propriedade do imóvel. Deste modo, justamente pelo fato da natureza das dívidas condominiais decorrer da propriedade do imóvel, é certo de que tais parcelas devem ser cobradas do fruto da arrematação, ou do próprio devedor, vez que, conforme exhaustivamente abordado neste capítulo, ao arrematar o imóvel o alienante só possui uma mera expectativa de direito, se concretizando somente com a posse do imóvel, bem como o devedor, ao usufruir de todas as dependências do condomínio durante todo esse período, não pode sair impune sem quitar suas obrigações, vez que isso se caracterizaria como enriquecimento ilícito.

4 OS BENEFÍCIOS DO LEILÃO PARA O TRÂMITE PROCESSUAL BRASILEIRO

O leilão é uma das ferramentas mais importantes para a execução forçada no âmbito do processo civil, tendo em vista que promove a extinção da dívida que grande parte das vezes se estende durante anos dentro do judiciário, sem ter uma finalização. Por diversas razões, algumas mais óbvias que outras, a extensão excessiva de um processo sem resolução do mérito causa muitos prejuízos para todas as partes envolvidas, e até mesmo para a sociedade.

Quem precisa ter seu direito preterido, após ver um litígio perdurar por anos, simplesmente perde a fé de confiar na justiça, que muitas vezes comete falhas, concedendo oportunidades de postergação para o devedor. Tal situação causa também um receio na sociedade, que ao perceber a deficiência processual não busca litigar, muitas vezes até mesmo desistindo das causas que podem recorrer ao judiciário.

4.1 SEGURANÇA JURÍDICA NOS LEILÕES JUDICIAIS

A natureza do processo judicial já é de prolongamento, pois ele não se exaure em um único momento, uma vez que constitui uma sequência de atos que visam a decisão final a fim de cumprir a finalidade inicial daquele litígio. Diante disso, percebe-se que o tempo é um

elemento essencial do processo, tendo em vista que os atos processuais possuem diversas etapas e fases.

Portanto, o processo é um instrumento poderoso de paz social que é intermediado pela nossa legislação, não podendo deixar de lado a busca pela aferição das reais circunstâncias da lesão que foi realizada, para assim poder restabelecer o *status quo* anterior, onde não existia o dano. Sendo assim, é crucial que o poder judiciário busque a segurança jurídica e a congruência nos andamentos processuais, promovendo a simetria perante o todo. Para honrar tal comprometimento, não há como atender o pedido da parte de forma imediata e definitiva, diante da necessidade de se vivenciar as etapas necessárias do processo. Em consequência, é necessário que as partes possuam paciência e respeito pelas formalidades estipuladas, conforme já citava Francesco Carnelutti:

É indispensável se ter paciência. Semeia-se, como faz o camponês; e é preciso esperar para se colher (...). O slogan da justiça rápida e segura, que anda na boca dos políticos inexperientes, contém, lamentavelmente, uma contradição in adjecto: se a justiça é segura não é rápida, se é rápida, não é segura.²⁹

Em seguimento, o princípio da celeridade e da duração razoável do processo devem se combinar aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, devendo todo o aparelho judiciário trabalhar juntamente a produzir um trâmite com a duração devida. O trâmite do processo não pode se estender além do razoável, nem ser ágil a ponto de comprometer a ampla defesa e o contraditório, atingindo o equilíbrio para todas as partes, de modo que o direito de uma não será sobreposta a de outra. Neste sentido, Francisco Fernandes de Araújo³⁰ ressalta sobre o prazo de prestação jurisdicional:

Deve estar vinculada com a emergência que toda pessoa tem de uma imediata ou breve certeza sobre a sua situação jurídica. (...) O ideal seria obedecer aos prazos previstos pela própria lei, pois se o legislador os adotou já foi de caso pensado e não aleatoriamente. Contudo, considerando determinados fatores surgidos posteriormente à edição da lei, é possível que venham a dificultar um pouco mais a entrega da prestação jurisdicional nos prazos fixados, nascendo, então, uma certa dificuldade para fixar o que seria um prazo razoável para cada caso concreto.

²⁹ CARNELUTTI, Francesco. *Diritto Processo*, Naples: Morano, 1958, p. 154

³⁰ ARAÚJO, Francisco Fernandes de. "Do Prazo Razoável na Prestação Jurisdicional, disponível em: <http://kplus.cosmo.com.br/materia.asp?co=15&rv=Direito>, acesso em 04/11/2022

Todavia, como se observa na realidade concreta do poder judiciário, o excesso de demora no trâmite processual acarreta graves danos ao credor da demanda, mesmo quando se alcance uma decisão segura no final. Em consequência, o equilíbrio entre o tempo do processo e a segurança jurídica deve ser o foco principal dos legisladores, apesar de na maior parte das vezes o tempo de trâmite ser disparadamente maior do que deveria.

Neste sentido, entende-se que de nada adiantaria garantir o acesso à justiça se a própria justiça não pode ser oferecida de maneira célere, promovendo o mínimo de tempo possível de ter alguma serventia para quem recorre à postulação judiciária. Esta necessidade de uma justiça mais correta, e mais eficaz é fonte de muitas declarações fortes, como a própria Ministra Carmem Lúcia, que afirmou "não se quer a Justiça do amanhã, Quer-se a Justiça de hoje"³¹ e até mesmo de Ruy Barbosa, que no ano de 1920 decretou publicamente que "justiça atrasada não é justiça, senão injustiça qualificada e manifesta.

A decisão do litígio tem que ser dada em um lapso temporal menor do que o padrão que se encontra no Brasil, garantindo ainda assim o direito de defesa da parte contrária, promovendo o verdadeiro equilíbrio entre estes dois objetos. A celeridade não deve ser confundida com a precipitação, nem a segurança com eternização, devendo existir uma existência pacífica entre eles, de modo a produzir um resultado jurídico correto e justo, sem prejudicar nenhuma das partes.

Diante deste cenário, a morosidade do judiciário acaba sendo explorada indevidamente por aqueles que tentam esquivar-se das suas obrigações, aproveitando qualquer possibilidade oferecida pelo sistema legislativo para desvirtuar-se da natureza e finalidade dos instrumentos processuais. Essa realidade transforma a legislação acaba em fator de injustiça social, fazendo com que os processos muitas vezes possuam mais de 10 (dez) anos de duração, de modo que esta questão exige do julgador a melhor forma de conduzir corretamente o processo, indeferindo diligências desnecessárias, bem como o Tribunal o não conhecimento de recursos protelatórios.

A busca pela celeridade é um dos principais problemas atuais enfrentados pelo Poder Judiciário, tendo em vista que um processo tão prolongado no tempo é promover uma

³¹ CARMEM LÚCIA ANTUNES ROCHA, apud DELGADO, JOSÉ AUGUSTO. "A demora na entrega da prestação jurisdicional. Responsabilidade do Estado. Indenização". REVISTA JURÍDICA, 226/5 (Porto Alegre).

verdadeira injustiça para quem demanda e litiga. Dentro do Processo Civil, a possibilidade de se cumprir a prestação jurisdicional definida pelo magistrado é justamente a existência dos leilões judiciais, uma vez que a maior parte das vezes os devedores não buscam cooperar, e sim tumultuar o trâmite do processo.

Em síntese, é primordial desenvolver o entendimento de que a prestação jurisdicional tardia propicia uma grande desigualdade em direitos, e, principalmente, propicia o benefício sempre à parte que não tem razão no litígio, em detrimento dos direitos daqueles que possuem o direito material obstado. Além disso, a demora excessiva e a postergação pelo devedor sem qualquer punibilidade incentiva aos que buscam a tutela do Estado juridicamente a não acreditarem mais na justiça, por não ver o seu direito sendo devidamente cumprido, como José Roberto dos Santos Bedaque³² elenca, "na medida em que as frustrações dos litigantes se repetem, há o aumento da tensão social o que, evidentemente, não interessa ao Estado."

Diante disso, a execução forçada se demonstra uma alternativa eficaz e que, claramente, produz resultados positivos inclusive na economia brasileira, de modo que o que se deve buscar na evolução processual é se valorizar a figura do arrematante, bem como homenagear corretamente os trâmites que decorrem da existência do leilão, para que não seja gerado uma recusa dos investidores a buscarem imóveis que estão indo à leilão judicial, já que muitas vezes existe uma insegurança jurídica nos resultados que podem vir a surgir das complicações processuais. Buscar uma melhora no entendimento dos magistrados sobre a figura do arrematante auxiliará, e muito, na resolução de muitos processos que seguem anos a fio sem resolução, beneficiando todas as partes envolvidas naquele litígio, e, principalmente, tornando a justiça brasileira uma justiça mais célere.

4.2 O ATRASO LITIGIOSO PROMOVIDO PELO JUDICIÁRIO

Em consonância ao entendimento exposto no tópico anterior, pode-se demonstrar diversos exemplos em que o magistrado pecou na condução do processo, causando prejuízos ao arrematante, e, conseqüentemente a parte exequente, expedindo decisões que solicitavam certificações que já haviam ocorrido por diversas vezes no decorrer processual, sendo

³² BEDAQUE, José Roberto dos Santos, Poderes Instrutórios do Juiz, 3, ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001, p.72 - Acesso em 15/11/2022.

claramente uma questão pacificada até para as partes. Como exemplo, é possível citar a decisão que foi promovida nos autos da 55ª vara do trabalho do Rio de Janeiro³³:

Vistos etc. Trata-se de impugnação à arrematação oposta por CREAM SODA COMERCIO DE ROUPAS LTDA - ME nos autos do cumprimento definitivo de sentença promovido por ANDREIA FRANCKLIM BORGES. Concedido prazo para manifestação da exequente. Passo a analisar. Após o resultado infrutífero da execução por outros meios, foi determinada a realização de pesquisa através do convênio CNIB, do qual resultou a constrição do imóvel localizado à Estrada Francisco Smolka, lote 101 - Loteamento Bairro Residencial Paço de São Luiz, Quebra Frascos - Teresópolis / RJ, registrado na matrícula 2907 do 8º Ofício do Registro de Imóveis de Teresópolis (id:7a19d12). Determinada a expedição de mandado de penhora e avaliação, conforme determina o art. 870 do CPC, o Oficial de Justiça procedeu ao cumprimento nos termos descritos na certidão de id:6f69905 e auto de penhora de id:324b016, avaliando o bem em R\$ 200.000,00. Prosseguindo-se com a hasta pública, o imóvel foi arrematado por R\$ 100.000,00 (Cem mil reais), conforme informado pelo leiloeiro em id:e4782d1. A impugnante alega que o imóvel foi avaliado em valor inferior ao preço de mercado, bem como ter ocorrido arrematação por preço vil. **No que pertine à avaliação, primeiramente deve ser observado que a avaliação foi realizada por oficial de justiça, cujos atos são caracterizados pela presunção de legitimidade e fé-pública.** Com isso, recai sobre a impugnante o ônus de demonstrar de forma objetiva a inconsistência do ato processual praticado. Por outro lado, uma breve consulta ao sítio <https://www.vivareal.com.br/venda/rj/teresopolis/bairros/quebra-frascos/#pagina=2> revela a inviabilidade de se adotar um parâmetro Assinado eletronicamente por: CELIO BAPTISTA BITTENCOURT - Juntado em: 04/05/2022 13:44:32 - 1694280 Fls.: 2 objetivo que assegure a conclusão da embargante, haja vista a existência de anúncios veiculando proposta de venda de imóveis de menor extensão com valor superior e imóveis com maior extensão com valor inferior ao imóvel penhorado nos autos. Isso se deve ao fato de que a avaliação dos bens imóveis podem variar de acordo com a posição geográfica, acesso aos logradouros públicos, qualidade da terra, disponibilidade de recursos naturais etc. **Evidentemente, não é possível, apenas com os elementos fornecidos pela impugnante, considerar o imóvel subavaliado.** Desta forma, rejeito a impugnação quanto ao presente tema. Quanto à arrematação por preço vil, o juízo não fixou o percentual a ser adotado para essa caracterização, de modo a atrair a disposição do Parágrafo único do Art. 891 do CPC. **No caso, ter-se-ia por vil a arrematação por valor inferior a R\$ 100.000,00 (Cem mil reais), o que não se verificou nos autos.** Não obstante, o encerramento da hasta pública com oferta de valor exatamente na importância equivalente a 50% da avaliação, no entender deste juízo, acarreta prejuízo considerável ao executado. Isto porque, em se tratando de devedor insolvente, mister considerar a factibilidade da existência de outros credores a serem satisfeitos com o produto da arrematação, do que é exemplo o exequente nos autos do processo que originou a averbação lançada em AV-08-2.907 do anexo de id:7a19d12. Desta forma, considerando a possibilidade de arrematação por valor superior acolho a impugnação da reclamada, declarando a nulidade da arrematação, determinando a devolução dos valores pagos pelo arrematante e a realização de novo leilão do imóvel. INTIMEM-SE as partes e o leiloeiro. RIO DE JANEIRO/RJ, 04 de maio de 2022. CELIO BAPTISTA BITTENCOURT Juiz do Trabalho Titular

No caso em questão, após a ocorrência da arrematação, a parte executada impugnou alegando preço vil, ainda que pudesse realizar esta contestação meses antes, quando foi lavrado o auto de avaliação do imóvel, realizado por oficial de justiça. Claramente, a alegação

³³ Proc. Nº: 0160200-66.1997.5.01.0055 Id 1694280

do devedor possui objetivo protelatório, sendo de certa forma até afirmado pelo juiz que não havia cabimento de alegação de preço vil, tendo em vista que a avaliação do imóvel foi procedida por oficial de justiça, que possui fé pública, de modo que presume-se a legitimidade da determinação.

Quando se realiza a avaliação, é certo de que o valor avaliado será levado a leilão, no entanto, também poderá ser realizado a partir da metade do valor de avaliação, e tal informação consta no edital de leilão juntado pelo leiloeiro no processo, a fim de proceder com a homologação do juiz perante as datas e o conteúdo do edital. Ou seja, o leilão do imóvel penhorado e avaliado só ocorrerá se o juiz manifestar concordância, inclusive demandando do cartório a intimação das partes interessadas (autor, devedor, terceiros interessados). Somente a partir destas cerimônias processuais, é que o imóvel será devidamente levado à leilão. Portanto, uma vez que o magistrado concorda com as regras estipuladas pelo edital de leilão, sabendo inclusive do valor que poderá ser levado em 2º praça, não há como declarar que será considerado preço vil, uma vez que tais valores estão devidamente descritos no processo, estando todas as partes cientes da demanda.

Meses antes da ocorrência devida do leilão, o oficial de justiça avaliou o imóvel no valor de R\$200.000,00 (duzentos mil reais), logo, a 1º praça do leilão iniciaria a partir deste valor. Contudo, não houve licitantes, o que incumbe a realização da 2º praça, pelo que, ressalta-se, deve ser realizada a partir da metade do valor da avaliação, a citar, R\$100.000,00 (cem mil reais), em consonância com o artigo 891 do CPC e o Art. 888 da CLT.

Neste sentido, na 2º hasta pública promovida pelo leiloeiro competente, houve interessados, sendo por isso o imóvel arrematado, pelo valor mínimo estipulado no edital de leilão, de modo que não é considerado preço vil, uma vez que o preço vil só seria considerado caso o imóvel tivesse sido alienado por valor inferior à R\$100.000,00 (cem mil reais). Inclusive, na própria decisão proferida pelo juiz competente, ele pronuncia tal alegação, complementando ainda com a prerrogativa de que as provas juntadas pelo devedor na alegação do preço vil não conseguem comprovar que tal condição de fato existiu na alienação.

No entanto, mesmo com todas estas comprovações e alegações, o juiz decidiu cancelar a arrematação, contrariando todos os entendimentos já firmados na jurisprudência brasileira, optando por postergar ainda mais uma lide que perdura desde o ano de 1997, ou seja, por mais

de 20 anos. Tal decisão é evidentemente contraditória, uma vez que o magistrado já havia anteriormente homologado a arrematação, de modo que, nos moldes do art. 903 do CPC/2015, torna a arrematação perfeita, acabada e irrevogável.

A inteligência do referido artigo é no sentido de buscar o resultado útil e da efetividade da execução, em consonância com o princípio da efetividade do processo, trazendo toda aquela melhoria ora buscada pelo poder judiciário. A decisão, portanto, causa violação ao princípio da segurança jurídica ao ato do leilão e ao arrematante, uma vez que mesmo após homologar tanto o edital do leilão onde constava os valores em que seria alienado o imóvel, bem como homologado o próprio auto de arrematação e já ter o arrematante realizado diversos pagamentos, a decisão contribui com o aumento da insegurança jurídica e vai de contra a efetivação do processo.

Em síntese, se torna evidente que o judiciário não comporta o volume de processos que lhe são requeridos, gerando demasiada demora na solução dos litígios. Esta demora vem trazendo muitos malefícios para as partes envolvidas, sobretudo a parte autora, que tem seu direito negado pela parte contrária. A necessidade de uma aceleração no deslinde da ação precisa equilibrar a segurança jurídica que deve existir processualmente, juntamente com a redução da morosidade do judiciário, de modo que se possa tornar a justiça brasileira como o verdadeiro sustentáculo da paz social, que é seu objetivo principal. Para que tal fato aconteça, é de extrema necessidade que, dentro do mecanismo processual cível, os juízes e seus auxiliares (como assessores e todo o aparato cartorário) possam aprender sobre desmembrar o processo sem procedimentos desnecessários e demorados, a fim de promover uma finalização daquele impasse. Na esfera das arrematações, é crucial que tais procedimentos respeitem e incentivem o desenrolar do direito da alienação, promovendo uma segurança para os arrematantes e para todo o aparato jurídico para a sociedade.

4.3 A INOVAÇÃO DO LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

Diante da pandemia que assolou o mundo no ano de 2020, os leilões foram paralisados, tendo em vista que eram realizados tradicionalmente na modalidade presencial. Uma das medidas que foram adotadas para impedir a disseminação do vírus foi o isolamento social, de modo que os leiloeiros foram obrigados a investir na área virtual para seguir movimentando a

alienação dos imóveis judiciais. Com o surgimento desta necessidade, hoje os leilões realizam-se predominantemente na modalidade eletrônica, trazendo uma maior quantidade de público.

Tal aperfeiçoamento promoveu ainda mais a democratização dos leilões, de modo que permitiu um maior alcance aos interessados, e, sobretudo, maior arrecadação para a satisfação creditória nos processos, pois além das informações propagarem com maior velocidade nas redes sociais, os lances podem ser dados de qualquer local, inclusive até mesmo de outros Estados.

Assim, a modalidade do leilão judicial virtual promoveu ganhos consideráveis no aspecto de economia processual e financeira de todas as partes envolvidas na hasta pública, e, somando-se a todas as outras melhorias que vêm sendo adotadas tanto juridicamente quanto administrativamente, pode-se afirmar que a atividade de alienação por meio do leilão judicial vem ganhando mais enfoque perante os investidores e demais interessados.

O pregão eletrônico foi criado por meio da lei federal 10.520/2002 (Lei do Pregão) e é uma modalidade licitatória utilizada pelo governo brasileiro para contratar bens e serviços. Neste sentido, baseando-se nos princípios do Direito Administrativo, o CPC/2015 absorveu o pregão eletrônico que visava dar maior alcance aos interessados nos leilões realizados pela Administração Pública, cumprindo o princípio do Devido Processo Legal. A regulamentação na forma eletrônica ocorreu devidamente pelo decreto 4.450/2005, visando principalmente aumentar a quantidade de participantes e diminuir os custos do processo licitatório. Diante desta introdução, aos poucos se foi caminhando para o estabelecimento dos leilões judiciais de imóveis na modalidade on-line, mas o auge chegou com a pandemia do COVID-19.

A realização de leilão virtual foi devidamente normatizada pelo Conselho Nacional de Justiça, e a armazenagem de dados ficará a cargo do Leiloeiro, promovendo a disponibilização na rede de dados que poderão ser utilizados por qualquer pessoa. O novo CPC regulamenta as hastas públicas tanto no âmbito presencial como virtual, dispendo inclusive da atuação do leiloeiro, cuja fé pública é positivada e derivada da sua própria profissão.

Portanto, o Leilão eletrônico surgiu como uma modalidade ágil, transparente e que possibilita uma disputa equilibrada entre os interessados. Além disso, esta transição tornou o procedimento de leilão mais eficiente e barato, permitindo a simplificação de diversas etapas burocráticas que tornavam a venda morosa. Assim, há uma maior arrecadação para efetivar a etapa processual da execução, e uma maior garantia de cumprimento das regras impostas no Edital do Leilão, evitando-se qualquer tipo de desvio de conduta.

Somando-se tais modificações com a introdução da possibilidade de se apresentar proposta de arrematação, bem como com a maior aproximação do licitante com a ocorrência do leilão, vislumbra-se que a tendência é que as execuções processuais possuam mais resolutividade, sendo finalizadas e garantindo verdadeiramente o direito que possui o credor. É importante evidenciar, contudo, que a morosidade do andamento processual perante os requerimentos do arrematante são um motivo que podem desmotivar os interessados em adquirir imóveis em leilão, fato que traria grandes prejuízos ao poder judiciário brasileiro.

Atualmente, a inclinação diante das melhorias apresentadas é de incentivar o aumento das arrematações judiciais, com um maior acesso e facilidade para os potenciais compradores. No entanto, há empecilhos processuais que devem ser revistos tanto pela legislação quanto pela propagação de entendimentos contrários ao arrematante, conforme já provado anteriormente.

CONCLUSÃO

A fase de execução do processo civil deve ter como pilar a efetividade da satisfação do crédito, de modo que os procedimentos devem ser orientados para garantir o melhor interesse do credor (art. 797 do CPC). A condução do processo deve se pautar pela proteção máxima ao exequente, sobretudo quando se fala em "busca pela celeridade", tendo em vista que o seu direito já é claro e definido por lei. A demora na prestação jurisdicional gera nas partes um sentimento de insatisfação, e, principalmente, uma sensação de insegurança na concretização do direito que está sendo discutido, contrariando frontalmente o objetivo do Poder Judiciário de promover a paz social por meio da distribuição da justiça.

A necessidade da aceleração no deslinde da ação possui como empecilho a segurança jurídica que deve existir para embasar a decisão do magistrado, uma vez que ao promover esta segurança jurídica muitas vezes o poder judiciário se perde e estende de maneira completamente desnecessária a lide, trazendo excessiva demora no andamento e, conseqüentemente, na progressão do leilão. No entanto, é certo que todas as legalidades necessárias já foram cumpridas de maneira excessiva antes da ocorrência da arrematação, e por este motivo não há como questionar mais uma vez o trâmite quando se efetiva a alienação judicial, pois, como comprovado no decorrer deste trabalho, na maior parte dos casos este questionamento tem como objetivo unicamente postergar o cumprimento das obrigações e impedir a efetiva execução do direito.

Quando se busca pela forma alternativa de cumprir e garantir o direito do requerente, o leilão se torna uma das melhores possibilidades para se alcançar o objetivo final daquele processo, pois traz eficácia às decisões proferidas pelos magistrados. Contudo, mesmo sendo uma excelente alternativa para finalizar o processo, que em muitos casos perdura por décadas, é importante ressaltar que ele não é uma das formas preferenciais de dar seguimento ao cumprimento do direito, uma vez que é uma alternativa mais agressiva ao devedor.

É certo de que quando se opta pela condução de um leilão judicial, inexistem outros meios menos gravosos para a satisfação do crédito, tendo em vista que o leilão de imóvel é praticamente a *ultima ratio* de qualquer procedimento executivo. Justamente por tais motivos, diversas condutas que são aplicadas após a arrematação são extremamente contraditórias, uma vez que retornam com assuntos já pacificados no decorrer do processo.

A prevalência dos interesses do credor deve passar necessariamente pela proteção do arrematante, uma vez que este promove a solução daquele, não devendo o adquirente ser visto como mero especulador ou "inimigo do juízo", mas sim como o colaborador do andamento processual. Há um grande receio dos operadores do direito e da sociedade como um todo sobre a figura do arrematante, sendo visto como alguém que expulsa pessoas de suas casas, quando na verdade, estatisticamente, percebe-se que não é isso que ocorre na prática. Os devedores são incessantemente intimados e provocados a se manifestar, a se defender, e na maior parte das vezes simplesmente fogem de suas obrigações, protelando o andamento do processo ou até mesmo praticando fraudes para que não tenham seu bem expropriado.

Para além, também é possível contestar esta visão que a sociedade possui sobre o arrematante ao ressaltar que um bem de família não pode ser penhorado e levado à leilão, uma vez que é protegido pela Constituição Federal por meio de diversos dispositivos e princípios. O bem que é considerado de família, ou até mesmo aquele imóvel que é o único bem daquele executado, não será alienado, uma vez que há a proteção absoluta do mínimo existencial e do princípio da dignidade humana. Ao observar tal pressuposto, constata-se que o arrematante não é um personagem vilão, que expulsa pessoas que ficarão "sem teto". Na verdade, tais devedores muitas vezes possuem outros bens, e até mesmo nem residem naquele imóvel que está sendo vendido.

Diante disso, evidencia-se que o arrematante sai extremamente prejudicado, mesmo quando a legislação atual tenta protegê-lo. Conforme abordado neste trabalho, o CPC/2015 trouxe novos mecanismos para promover a imutabilidade da arrematação, como o artigo 903 determina, que ao ser homologada a arrematação, esta se torna perfeita, acabada e irretratável. Além disso, antes mesmo da ocorrência do leilão, é perceptível que são efetivos os ritos de intimação da penhora, mandado de avaliação, intimação das partes e interessados da avaliação, e, por fim, intimação do edital de leilão, onde consta as datas e todas as informações que foram publicadas no processo.

Contudo, ainda que atualmente exista tantas garantias que são interpostas tanto no processo quanto na legislação, percebe-se na prática que as arrematações ainda sofrem com atrasos e anulações por erros cometidos pelos operadores do direito, que muitas vezes tentam promover uma segurança jurídica desnecessária aos executados, tendo em vista que tal

segurança já tenha sido garantida anteriormente no andamento processual. Sendo assim, acabam por solicitar certificações, ou acatam as alegações do devedor de que não foram corretamente intimados, quando foram devidamente notificados por muitas vezes, como demonstrado no corpo deste trabalho.

Os ritos que promovem uma segurança jurídica podem ser, em síntese, sistematizados em: a) construção de um laudo de avaliação correto e fidedigno, com a máxima transparência; b) elaboração de um edital livre de condições que possam dissuadir eventuais compradores, tais como atribuições de ônus excessivos ao licitante; (c) marcha processual contra a existência de qualquer vício de intimação ou nulidades absolutas. Quando se realiza uma repaginação dos processos em que existem leilões de imóveis, observa-se que incessantemente tais procedimentos são realizados, e reiterados, uma vez que os juízes buscam promover ao máximo a garantia de que o executado tenha todas as oportunidades legais de cumprir com sua obrigação ou até mesmo se manifestar solicitando o acordo. No entanto, a maior parte das vezes os devedores buscam se eximir das responsabilidades e deixam o processo correr, emergindo na ocorrência do leilão.

Diante de todo o exposto, torna-se necessário que o poder judiciário busque introduzir o arrematante como um personagem essencial na execução processual cível, de modo que proteja seus direitos e incentive sua atuação, uma vez que a alienação de imóveis promove o levantamento de crédito no processo e objetiva a finalização do litígio, trazendo a efetivação do direito que foi garantido na fase de conhecimento e posterior sentença.

Para tal efetivação, é crucial que ocorra uma reforma na atitude do judiciário perante o perfil do arrematante, promovendo a verdadeira justiça, sem impor demasiado ônus para o arrematante, principalmente quando se remete às dívidas que permeiam entre a arrematação e a efetiva imissão na posse. As estatísticas apresentadas demonstram que grande parte dos arrematantes demoram em média 7 meses para obter a posse do imóvel arrematado, e ainda assim muitos magistrados responsabilizam os arrematantes pelos débitos deste período, mesmo que o executado siga habitando e desfrutando das dependências do imóvel. Tal fato é grande desmotivador das arrematações judiciais, uma vez que certamente o que atrai a compra de imóveis frutos de leilões judiciais é justamente a possibilidade de obter descontos, tendo em vista que o imóvel chega nas mãos do arrematante na maior parte das vezes com muitos desgastes.

Portanto, é certo de que para manter as arrematações judiciais é necessária a valorização da figura do arrematante e promoção de uma melhora no aparato do judiciário diante das necessidades do período pós arrematação. Aos poucos, o entendimento da jurisprudência brasileira vem aprimorando o conceito de que o arrematante não é o vilão da execução processual, muito menos um mero espectador, sendo na verdade um terceiro interessado que precisa igualmente do aparato dos operadores de direito, uma vez que ele é o personagem que permite a entrega do direito que o credor possui perante o devedor, para que finalize um litígio que perdura por décadas sem qualquer resolutividade.

O momento atual é de modificação dos conceitos impostos no direito, mudanças na visão que temos do arrematante e da arrematação, e deve-se buscar adequar à nova realidade do país. O judiciário recebe mais processos do que pode conter, de modo que a execução forçada por meio da alienação judicial se torna uma grande possibilidade de se solucionar e reduzir a morosidade e a quantidade excessiva de processos aguardando andamento.

REFERÊNCIAS

ARAÚJO, Francisco Fernandes de. "Do Prazo Razoável na Prestação Jurisdicional, disponível em: <http://kplus.cosmo.com.br/materia.asp?co=15&rv=Direito>, acesso em 04/11/2022.

ASSIS, Araken de. Assis de. Manual da Execução. 18. Ed. Thomson Reuters Brasil. Revista dos tribunais.2016

BEDAQUE, José Roberto dos Santos, Poderes Instrutórios do Juiz, 3, ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001, p.72 - Acesso em 15/11/2022.

BRASIL. Código de Processo Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm BRASIL.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988

BRASIL. Lei nº 13.140 de 29 de junho de 2015. CPC. Código de Processo Civil, São Paulo: Saraiva Jur, 2018.

CÂMARA, Alexandre Freitas. Lições de direito processual civil. Rio de Janeiro: Lumen, Juris, 2007, v. 2, p. 306.

CARMEM LÚCIA ANTUNES ROCHA, apud DELGADO, JOSÉ AUGUSTO. "A demora na entrega da prestação jurisdicional. Responsabilidade do Estado. Indenização". REVISTA JURÍDICA, 226/5 (Porto Alegre).

CARNELUTTI, Francesco. Diritto e processo, Nápoles, Morano, 1953-1958.

Constituição da República Federativa do Brasil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm. Acesso em: 02 de julho de 2022.

CTNSRF, Secretaria da Receita Federal. Código Tributário Nacional (2007). Disponível em <http://www.receita.fazenda.gov.br/legislacao/CodTributNaci/ctn.htm> (Acesso em 28/09/2022).

DIDIER, Fredie. Curso de Direito Processual Civil – Editora Juspodivm, 2022, p. 845

Dinamarco, Cândido R. A instrumentalidade do processo. 5. ed. São Paulo: Malheiros, 1996.

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro: Teoria das Obrigações Contratuais e extracontratuais, vol. 03. 24. Ed. Saraiva. 2008.

KRONBERG, Hércio. Leilões judiciais a extrajudiciais: legislação, doutrina e jurisprudência. São Paulo: Hemus, 2004 apud MEIRELLES.

MACHADO, Hugo de Brito. Curso de Direito Tributário. 24 ed. São Paulo: Malheiros, 2004. p. 149

MARINONI, Luiz G. Novo código de processo civil comentado. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015.

MARQUES, José Frederico. Manual de Direito Processual Civil, v.4, cit., p. 146.

MENEGUIN, F. B.; BUGARIN, M. S. Regulação Ótima e a Atuação do Judiciário: uma Aplicação de Teoria dos Jogos. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Novembro/2014 (Texto para Discussão nº 160). Disponível em: www.senado.leg.br/estudos. Acesso em: 10 de junho de 2022.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Manual de Arbitragem Mediação e Conciliação. 6ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil: execução forçada, processos nos tribunais, recursos e direito intertemporal. 48. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.