

# DA ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR: DA SEGURANÇA JURÍDICA DO ADJUDICANTE

Roberto Maximiliano Claussen<sup>†</sup>

Resumo: O estudo apresenta uma descrição mais aprofundada sobre o instituto da adjudicação através da alienação particular de bens que foram penhorados como garantia de pagamento de ações de execução de títulos extrajudiciais. Referido instituto foi incluído no Código de Processo Civil Brasileiro, com advento da Lei 11.282\2006 (DOU 07.12.2006) que acrescentou a *subseção VI-B Da Alienação por iniciativa particular*, possibilitando ao credor e aos terceiros estranhos à lide, uma forma de aquisição indireta de propriedade. Nesse estudo, busca-se esclarecer qual o procedimento que deverá ser obedecido pelo credor, pelo Judiciário e pelo terceiro que tem o interesse na aquisição do bem penhorado e a resolução da lide de forma mais célere. Quais as garantias que possuirá o adjudicante quando da declaração judicial de adjudicação do bem e homologação da carta? É cediço que, em muitos casos judiciais, outrem está na posse do imóvel levado adjudicado, o que resultará em discussão quanto ao direito de permanecer no imóvel, qual o prazo para retirar-se, enfim, quais os meios que o arrematante buscará para garantir efetividade da prestação jurisdicional e tomar posse imediata do bem. A relevância do assunto é, especialmente, na possibilidade de um terceiro, estranho ao processo, comparecer nos autos manifestando interesse da adjudicação do bem penhorado, pagando o preço da avaliação e cooperando com a resolução célere da demanda. A metodologia utilizada é de consulta ao entendimento da

---

<sup>†</sup> Pós-Graduado em Direito Processual Civil pela ABDPC- Academia Brasileira de Direito Processual Civil. Advogado. robertomaxclaussen@gmail.com

doutrina e da jurisprudência, apresentando uma adequação destes ao recente dispositivo de Lei incluso no ano de 2006.



## INTRODUÇÃO

Busca-se esclarecer qual o procedimento que deverá ser obedecido pelo terceiro que tem o interesse na aquisição do bem penhorado e quais garantias que possuirá quando da declaração judicial de arrematação e expedição da carta de adjudicação.

Referido instituto foi incluído no Código de Processo Civil Brasileiro com advento da Lei nº. 11.382\2006 (DOU 07.12.2006) que acrescentou a *subseção VI-B Da Alienação por iniciativa particular*. Essa inovação possibilitou ao credor, tomar para si a iniciativa de localizar interessados na aquisição do bem e vendê-lo de forma judicial, transformando o crédito em maior liquidez e, em muitos casos, valorizando mais o imóvel e cooperando com o resultado da demanda.

Dessa forma, delimita-se o estudo no Livro II - Do Processo de Execução, Título I e II do Código de Processo Civil Brasileiro, com ênfase nas alterações trazidas pela Lei nº. 11.382 de 06 de dezembro de 2006.

A investigação justifica-se pela amplitude dada pelo legislador com a inclusão do referido dispositivo, na medida em que trouxe ao ordenamento jurídico brasileiro, uma forma de, através da atualização e da informatização dos procedimentos, encerrarem demandas com efetiva prestação da tutela jurisdicional, atendendo ao disposto no art. 5º, LXXVIII, da CRFB.

A problemática gira em torno da dificuldade de o terceiro

interessado tomar posse imediata do bem adjudicado e da necessidade de, antes do pagamento do preço ao credor, reservar-se o direito à imissão na posse do bem, evitando enriquecimento ilícito e perda de um direito.

A metodologia aplicada é de análise aos institutos do direito público e privado de forma global, ou seja, âmbito processual e material, bem como da doutrina e da jurisprudência encontrada em casos semelhantes.

Por tratar-se de recente alteração, desde então é cediço da possibilidade de encontrar dificuldades no conhecimento de casos práticos de efetiva alienação particular, todavia, mantém-se uma linha de pesquisa no sentido de apresentar eventuais soluções para os problemas encontrados com o advento da alteração legislativa.

Destina-se o artigo aos estudiosos e operadores do direito (acadêmicos, bacharéis, juízes, procuradores e advogados), visando apresentar o entendimento da matéria em busca de, na excelência da discussão jurídica, cooperar e encontrar mecanismos práticos de resolução dos conflitos e atendimento ao direito buscado judicialmente, primando sempre pela ética e transparência profissional e a busca pela efetiva celeridade da demanda.

## 1. BREVE CONCEITO DE POSSE E PROPRIEDADE NO DIREITO CIVIL BRASILEIRO.

A posse e a propriedade estão classificadas no Direito das Coisas, prevista no Livro III, Título I e III, no art. 1.196 do Código Civil Brasileiro, onde está previsto o que é possuidor, sendo claramente explicado que *“possuidor é todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de um dos poderes inerentes à propriedade”*.

LAERSON, bem conceitua a posse *“(...) como sendo fato que consiste no exercício, total ou parcial, com autonomia, de*

*algum dos poderes inerentes ao domínio ou propriedade”.*<sup>1</sup>

A aquisição da posse é vista desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade, prevendo o art. 1.205, que ela pode ser adquirida pela própria pessoa que a pretende ou pelo seu representante.

De mesma forma, também poderá ser adquirida por terceiro, mesmo sem mandato, desde que o favorecido ratifique os termos da intenção de posse.

O instituto da propriedade está previsto na Seção I, do Capítulo I, do Título III, do Código Civil Brasileiro, onde ao proprietário é dada “(...) a *faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha* (...)”<sup>2</sup>

Os modos aquisitivos da posse e da propriedade são classificados em: a) originário e derivados; b) inerentes à coisa móvel, imóvel ou comum; c) *inter vivos* ou *causa mortis*, singular ou universal; e d) oneroso ou gratuito, que serão classificadas como ordinárias ou extraordinárias.

A adjudicação pela via judicial é classificada como uma forma extraordinária de aquisição da propriedade. O art. 647 do CPC prevê os modos de expropriação patrimonial em favor do credor ou das pessoas interessadas na obtenção da compra do bem constricto.

## 2. DA ADJUDICAÇÃO DE BENS MÓVEIS OU IMÓVEIS PENHORADOS EM PROCESSO JUDICIAL

Conhecidos os institutos da posse e propriedade no direito civil brasileiro, necessário apresentar breves considerações sobre o instituto da adjudicação de bens.

---

<sup>1</sup> Mauro Laerson. *1000 Perguntas de Direito das Coisas*. 1990, p. 53.

<sup>2</sup> Art. 1.228 – O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Referido ato autorizou que o credor tome para si o bem levado à penhora na lide, possibilitando que o mesmo possa usufruí-lo, acrescentando em seu patrimônio ou negociando com terceiros, satisfazendo o crédito buscado na demanda.

MARIONI e ARENHART, assim conceituam o instituto da adjudicação:

Corresponde ao recebimento do bem penhorado pelo exequente, descontando-se o valor da execução do valor da coisa. Trata-se de forma de pagamento de dívida executada, pelo qual há transferência direta de patrimônio do devedor para o credor. A responsabilidade patrimonial, poder-se-ia dizer, é linear, autorizando o credor a tomar parte do patrimônio do devedor por conta da dívida não paga.<sup>3</sup>

A adjudicação é a conhecida ‘venda judicial’ do bem gravado em busca da satisfação do crédito litigado, possibilitando o atendimento ao direito apresentado, ou seja, à efetividade da prestação da tutela jurisdicional, com substituição do valor exequendo pelo bem que garante o pagamento.

Na doutrina de ASSIS é lecionado que, mesmo na existência de previsão legal no Código Civil Brasileiro da venda por decisão judicial, tão somente na legislação locatícia é que foi possível ser aperfeiçoada a matéria, esclarecendo em primeiro momento, que “*a venda judicial em verdade assemelha-se a um contrato de compra e venda pura.*”<sup>4</sup> (grifase)

---

<sup>3</sup> Luiz Guilherme Marinoni. *Curso de Processo Civil*. 2007, p. 315.

<sup>4</sup> Araken de Assis. *Manual do Processo de Execução*. 1998, p. 571. “À primeira vista, os efeitos da arrematação semelham, ao incauto, os da compra e venda. Compreende-se, assim, que concepção privatista de processo assimile a figura ao contrato. Aliás, a lei emprega amiúde a dúbia locução “venda judicial” (v.g. art. 826 do CC), agora aperfeiçoada, em texto recente, na inexpressiva fórmula “venda por decisão judicial” (art. 32 da Lei 8.245, de 18.10.91)”.

O autor frisa que a diferença existente entre a *compra por decisão judicial* e a *compra e venda pura* é que o primeiro, também conhecido como instituto da arrematação, trouxe como seu adjetivo, a hipótese da alienação ser um ato involuntário do titular do domínio (executado/devedor), pois se trata de uma venda coativa que 'escapa' do poder do executado a tomada de qualquer outra medida, ou seja, desnecessária a consumação (manifestação de vontade do executado - aceitando ou não) no negócio, como ocorre na compra e venda.

As demais doutrinas também acompanham o entendimento sobre a venda judicial, a saber:

“[...] é um ato jurisdicional mediante o qual são os bens penhorados ao devedor postos em alienação, a fim de que, pela venda em licitação pública, apura-se, em dinheiro, o seu valor ou o que for validamente oferecido para com ele se pagar ao credor total ou parcialmente”.<sup>5</sup>

“[...] é uma alienação forçada, quando resulta de ato independente da vontade do proprietário, tais como (...) na arrematação judicial ou adjudicação em hasta pública ou leilão público”.<sup>6</sup>

A adjudicação acarreta na mudança da titularidade do domínio sobre o imóvel. Embora não transfira a propriedade, pois necessário seu registro, com ela *"há acordo de transmissão, ou seja, nela o Estado transmite ao arrematante os direitos do executado na coisa penhorada, desde a assinatura do auto (art. 694, caput)"*.<sup>7</sup>

Em conseqüência, qualquer ato posterior como, por exemplo, pedido de registro de escrituras definitivas em titularidade diversa do arrematante, haveria por certo afronta aos princípios da autenticidade, segurança jurídica e

---

<sup>5</sup> Antônio Carlos Costa e Silva. *Tratado do processo de execução*. 1986, p. 973.

<sup>6</sup> De Plácido e Silva. *Vocabulário jurídico*. 1982, p. 198.

<sup>7</sup> Araken de Assis. op. cit. p. 836.

continuidade, os quais fundamentam o registro imobiliário, como bem lembra CENEVIVA, "[...] a função básica do registro imobiliário é a de constituir o repositório fiel da propriedade imóvel e dos negócios jurídicos a ela referentes".<sup>8</sup> (grifa-se)

Segundo ASSIS em citação da doutrina de LIEBMAN:

[...] na alienação coativa, ato jurídico unilateral, da parte do Estado, condicionado a ato igualmente unilateral do arrematante, e, a fortiori, do adjudicante, concluindo o seguinte: "os dois atos são heterogêneos e distantes e não se fundem para dar lugar a um único ato bilateral, apenas um condiciona o outro e os efeitos são produzidos unicamente pelo ato do órgão jurisdicional.

[...] Seguramente, a construção de Liebman enfatiza aspecto deveras relevante na arrematação: o ato do Estado e o ato do arrematante se mostram heterogêneos.

O poder de quem aliena (Estado) é indiscutivelmente público, jurisdicional, subrogatório da vontade do executado ou, trilhando o percurso da ação material, do agir do credor, impedido de agir de mão própria pelo veto à autotutela.

E a declaração de vontade do terceiro, que lança e arremata (ou o credor que adjudica), ostenta cunho privado.<sup>9</sup>

Esse é o entendimento proferido no TJRS, como se percebe no precedente arrolado onde o Servidor Cartorário suscitou dúvida quanto à existência de pedido de registro de escritura definitiva em nome diverso, quando sobre o imóvel

---

<sup>8</sup> Walter Ceneviva. *Lei dos Registros Públicos Comentada*. 2003, p. 303.

<sup>9</sup> Araken de Assis. loc. cit. p. 5.

houve arrematação por decisão judicial.<sup>10</sup>

Merece atenção o acórdão proferido pela 9ª Câmara Cível do TJRS que entendeu por inexistir sustentação fática e jurídica a propositura de ação de consignação e manutenção na posse de mutuários após o trâmite de ação que resultou em leilão e arremate.<sup>11</sup>

Portanto, a adjudicação é um ato expropriatório que contribui para a satisfação de um crédito. É uma alienação forçada em favor do credor, na qual independe o direito de preferência do locatário e de quem estiver na posse do imóvel a partir da data da homologação, garantindo o uso, gozo e fruição do bem. É decisão judicial que outorga segurança jurídica, cabendo ao adquirente a utilização dos meios expropriatórios previstos em Lei para retirar o possuidor do imóvel.

Em muitos casos, o bem levado ao praceamento, era arrematado em segundo leilão, por um preço bem inferior ao da avaliação (45% menos), sendo que o valor alcançado serviria para pagamento dos credores, do leiloeiro, das custas judiciais

---

<sup>10</sup> "REGISTRO DE IMÓVEIS. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. Havendo carta de arrematação emitida em favor do exequente, relativa ao imóvel em questão, apresentada para registro, descabido o registro de posteriores escrituras públicas de individuação, instituição de condomínio e compra e venda do bem, firmadas por aquela que ainda figura como proprietária com terceiros. Atual proprietária que tinha ciência da execução, da penhora e da arrematação, tendo, inclusive, oposto embargos de terceiro contra a constrição, cuja inicial foi indeferida. Observância aos princípios da autenticidade, segurança jurídica, continuidade e prioridade que norteiam o registro imobiliário. Dúvida procedente. Apelo provido. Unânime. (Apelação Cível nº. 70007837131, 20ª Câmara Cível, TJRS, julgado em 02/03/2005)".

<sup>11</sup> "SFH. IMÓVEL ARREMATADO EM EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. REGULARIDADE. POSTERIOR INGRESSO DE AÇÕES DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO E MANUTENÇÃO DE POSSE PELOS MUTUÁRIOS. DESCABIMENTO. Não tem sustentação fática e jurídica o pleito de manutenção de posse de imóvel já transferido a terceiro em virtude de arrematação em leilão, que teve legal processamento. Inoperantes depósitos de parcelas de contrato já extinto, mormente por que em valores aleatórios, sendo lícita e justa a recusa, quando já extraídos os efeitos da mora.

APELAÇÃO DESPROVIDA. (Apelação Cível nº. 70018055483, 9ª Câmara Cível, TJRS, julgado em 29/08/2007)"



e honorários advocatícios. Nas poucas vezes, o saldo remanescente era bem inferior e não alcançava qualquer justeza com o valor do bem.

Acompanhando estes casos, sobrevieram inúmeras decisões e estudos no sentido de propiciar que o credor venda o bem constrito indicando o caso aos pretendentes que, em leilão, disputavam e ofereciam o valor para compra.

De mesma forma, surgiu à possibilidade de tornar pública a venda judicial de uma forma diferente, qual seja: vender o bem por um preço justo, de acordo com o mercado e que comportaria o pagamento do principal e da sucumbência, sem prejudicar o devedor.

Seria o mesmo caso de o devedor vender o bem e quitar o processo. A justiça é que, poderia o vendedor buscar o pagamento mais vantajoso pelo bem e restar-lhe saldo favorável em comparação com o preço e com a perda financeira que restaria em caso de leilão judicial em segunda praça.

Dessa feita, surgiu à possibilidade de o bem ser alienado por iniciativa particular, sob supervisão do Juiz da causa, que acompanha o trâmite das negociações evitando um preço vil pelo imóvel, ou ainda, fraudes à execução. É uma venda judicial, de forma transparente e justa.

### 3. DA LEI Nº. 11.382\2006 – DAS ALTERAÇÕES NO PROCESSO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL

A Lei nº. 11.382\2006 trouxe ao ordenamento jurídico-processual brasileiro, principalmente, no âmbito da execução de títulos extrajudiciais, significativas alterações que visam o aperfeiçoamento do processo execução e efetivo atendimento ao direito (bem da vida) buscado pelo credor, qual seja: a satisfação do seu crédito.

Primeiramente, nota-se que o legislador visou dar mais

efetividade na tutela jurisdicional. Antes, distribuída a demanda, o executado tinha o prazo de 24 (vinte e quatro) horas para efetuar o pagamento ou embargar, desde que oferecesse bem passível de penhora e garantia da execução. Esse curto prazo, com fixação de plano de honorários de até 20% (vinte por cento) e a possibilidade de embargar, suspendendo o curso da execução por prazo indeterminado, facilitava o devedor, que provavelmente embargava e dificultava o principal objetivo de um processo: conceder o direito e evitar morosidade judiciária.

Em verdade, o prazo de 24 (vinte e quatro) horas para pagar ou embargar era estreito. O executado não tinha tempo para buscar os valores, conhecer melhor da lide, contratar advogado, sendo que em muitas vezes, apresentava embargos visando evitar uma revelia, mesmo que tivesse que arcar com o ônus de pagar custas e honorários advocatícios.

De fato, corria o risco de ter que adimplir com o débito de forma integral sem qualquer ‘chance’ de parcelar o valor.

Destarte, essa previsão resultou em inúmeros embargos de devedor onde se discutia ampla matéria e protelava o pagamento, abarrotando os armários cartórios com autos de processos intermináveis.

De plano, a alteração legislativa já autorizou o credor a distribuir a execução e indicar na petição inicial, quais os bens antes localizados e passíveis de penhora. Isso capacitou o Magistrado e o meirinho no intuito de reservar o patrimônio com o gravame e pressionar o devedor, forçando-o ao pagamento do crédito executado ou comparecer na demanda para defender-se.

Recebida a inicial, será expedido mandado de citação com intimação do executado, para que no prazo de 03 (três) dias, efetue o pagamento da dívida, facultando-lhe o direito da moratória do art. 745-A do CPC. No primeiro caso, serão reduzidos pela metade o valor dos honorários advocatícios

fixados pelo Juízo – nesta inovação cabe informar que há doutrina contrária no assunto em face do caráter alimentar da verba honorária, todavia, nota-se que o legislador primou pela satisfação do crédito e prestação célere da tutela jurisdicional e ao conceder este *bônus* ao devedor, certamente estará cooperando com a rápida resolução do conflito.

Não que o prazo seja muito favorável, mas, o simples fato de possibilitar um prazo maior para pagamento, a redução dos honorários pela metade e a moratória judicial, já trouxe grande avanço e facilidade na busca de melhor resolver o crédito e evitar um litígio prolongado, desafogando os armários cartorários de processos executivos suspensos em face dos embargos apresentados.

De imediato, em não sendo efetuado o pagamento, caberá ao meirinho, munido da segunda via do mandado, retornar ao local de citação e proceder com a penhora e avaliação de bens, lavrando-se o respectivo auto e de tais atos, intimar o executado (art. 652, §1º, do CPC).

Cumpra ressaltar que, a mesma lei autoriza o credor a solicitar em cartório, uma certidão de comprovação de distribuição de ação de execução, com o fito de averbar e tornar pública à existência da lide e indisponibilidade do bem, com gravame na matrícula, quer em registro de imóveis, quer no registro de veículos, contratos sociais, entre outros. (art. 615-A do CPC).

Tal medida visa evitar que, mesmo flagrado o direito creditório, venha no curso da lide, ser apresentado embargos de terceiro pelo adquirente de boa-fé, argumentando em seu bojo que, na data de compra do bem, não havia publicidade da existência do crédito penhorado, evitando, morosa discussão e, em muitos casos, a perda do direito.

Dessa forma, se até a propositura de demanda o credor não conhecia de bens passíveis de penhora, mas teve que ingressar com a demanda para evitar esvaziamento do direito

creditório (prescrição do direito material), ainda assim é oportunizada ao credor esta medida, facilitando e cooperando com o Judiciário, economizando uma etapa do processo.

Não localizando o devedor, o oficial de justiça arrestará tantos bens quanto bastem para garantir a execução (art. 653, CPC) e nos próximos 10 (dez) dias à efetivação do arresto, procurará o devedor por 03(três) vezes em dias distintos, certificando sua diligência.

Em não sendo localizado o devedor, caberá ao credor, em igual prazo, contados da intimação do arresto realizado, requerer a citação por edital, e passado o prazo de 03 (três dias) sem o pagamento, converter-se-á o arresto em penhora.

Até este momento, é garantida a moratória judicial, possibilitando ao devedor o pagamento do débito com redução dos honorários e das custas, em até 06(seis) parcelas, realizando o depósito judicial de 30% (trinta por cento) de entrada e outros 5(cinco) depósitos com vencimentos mensais atualizados pelos índices legais (IGP-M).

THEODORO JÚNIOR, bem apresenta o seu entendimento sobre o assunto, expressando que o parcelamento visa abreviar a satisfação do crédito.<sup>12</sup>

Caso o executado não busque a moratória judicial e passado o prazo para oferecer embargos (*latu sensu*) ou a exceção de pré-executividade, passa-se a etapa de expropriação patrimonial. Caberá ao credor requerer o prosseguimento da

---

<sup>12</sup> Humberto Theodoro Junior. *Processo de execução e cumprimento de sentença*., 2007, p. 445-6. No particular, deve-se perceber que admitimos a moratória judicial (art. 745-A do CPC) no processo de execução por título executivo extrajudicial, inclusive na seara trabalhista (art. 769 da CLT). O que justifica esse incidente é a sua aplicação no início do processo de execução do título extrajudicial. Com o parcelamento legal, buscasse *abreviar, e não procrastinar*, a satisfação do direito do credor *que acaba de ingressar em juízo*. Na lição de Humberto Theodoro Junior, observa-se que “o credor por título judicial não está sujeito à ação executiva nem tampouco corre o risco de ação de embargos do devedor. O cumprimento de sentença desenvolve-se sumariamente e pode atingir em breve espaço de tempo, a expropriação do bem penhorado e a satisfação do valor da condenação. Não há, pois, lugar para prazo de espera e parcelamento num quadro processual como esse”

execução com expropriação do bem (caso já indicado e localizado) ou caberá buscar bens passíveis, respeitando-se a ordem legal do art. 655 do CPC.

Não localizados bens de fácil liquidez, como quantia depositada em instituição financeira, para configurar a penhora *on line* de ativos financeiros existentes (art. 655-A do CPC), respeitando-se, por óbvio à restrição do quanto da impenhorabilidade (art. 649 do CPC), caberá ao credor buscar outros bens passíveis de gravame ou prosseguir com a expropriação do bem indicado.

Nesta etapa, cabe destacar que, em não tendo o credor aproveitado da inovação inserida no art. 615-A do CPC, deverá buscar bens passíveis de penhora e indicá-los ao juízo, dando continuidade ao processo expropriatório e de satisfação do crédito.

Necessário um parênteses - nota-se que, antecipando-se e levando ao gravame (art. 615-A do CPC) o credor muitas vezes estará, além de ganhar precioso tempo no curso da lide, forçando o devedor a aceitar e defender-se no processo -.

Dessa feita, em sendo localizado um bem, não poderá sobrevir alegação de aquisição por terceiro de boa-fé. Nota-se que já estaria averbado na matrícula a existência da execução.

Portanto, trata-se de importante mecanismo que deve ser observado pelo credor, evitando morosidade com procedimentos judiciais e administrativos em busca da localização de bens passíveis de penhora.

Prosseguindo, localizado um bem penhorável e realizada a intimação do devedor para manifestar-se e indicar outro bem em substituição, lavrar-se-á o respectivo termo (salvo nos casos em que foi indicado e obedecido o procedimento antes narrado).

Dando seguimento a modernização do procedimento com célere prestação da tutela jurisdicional, inseriu-se à possibilidade de o credor, não pretendendo adjudicar o bem

para si, requerer, sob a supervisão do Juiz da causa, a *alienação por iniciativa particular ou por intermédio de agentes credenciados* (art. 685-C do CPC).

Faz-se importante investigar qual o procedimento para prosseguir com essa alienação particular ou com o intermédio de um corretor credenciado.

#### 4. DO PROCEDIMENTO DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

Então, sabe-se que, saldo exceções, quaisquer bem pode ser gravado à penhora em execução judicial e caberá aos litigantes observar o que dispõe o art. 685-C<sup>13</sup> do CPC, no pertinente ao procedimento legal.

Não há tempo exato para efetivar a alienação por iniciativa particular. Todavia, esgotado o prazo da moratória judicial e realizada a devida avaliação do imóvel, o exequente estará apto a promover com a mesma, antecipando-se ao futuro praxeamento, na tentativa derradeira de obter um pagamento justo pelo bem gravado.

A alteração legislativa permite que o exequente promova com a publicidade do gravame através de meios eletrônicos. Antigamente, somente na leitura da matrícula do bem é que era

---

<sup>13</sup> Art. 685-C do CPC: Não realizada a adjudicação dos bens penhorados, o exequente poderá requerer sejam eles alienados por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor credenciado perante a autoridade judiciária.

§ 1º. O juiz fixará o prazo em que a alienação deve ser efetivada, a forma de publicidade, o preço mínimo (art. 680), as condições de pagamento e as garantias, bem como, se for o caso, a comissão de corretagem.

§ 2º. A alienação será formalizada por termo nos autos, assinado pelo juiz, pelo exequente, pelo adquirente e, se for presente, pelo executado, expedindo-se carta de alienação do imóvel para o devido registro imobiliário, ou, se bem móvel, mandado de entrega ao adquirente.

§ 3º. Os Tribunais poderão expedir provimentos detalhando o procedimento da alienação prevista neste artigo, inclusive com o concurso de meios eletrônicos, e dispondo sobre o credenciamento dos corretores, os quais deverão estar em exercício profissional por não menos de 5 (cinco) anos.

conhecido da existência de processo de execução. Assim, possibilitar a divulgação em sites de corretores credenciados ou em site pessoal poderá atrair compradores e dar maior concorrência, sendo o custo bem inferior que o de um leilão, publicação de editais, etc.

O exequente deverá apresentar requerimento exposto de adjudicação por iniciativa particular. Efetuado o pedido, deverá o devedor tomar conhecimento, a fim de usar-se da faculdade de quitar o débito, indicar outro bem em substituição e contribuir com a fiscalização do valor e dos procedimentos que serão adotados, bem como da veracidade das informações e da conduta ilibada do pretendente à aquisição do bem.

É imprescindível esta intimação porque visa evitar o cerceamento de defesa e a ausência de contraditório. Tomado conhecimento, o devedor poderá tomar a iniciativa de alienar o bem de forma particular. Isso, pois, é de seu extremo interesse que o bem seja vendido por valor considerável, possibilitando um retorno financeiro e a incidência da *menor onerosidade da execução*.

Neste caso, ao julgador caberá analisar, de forma recíproca, se não há prejuízo para ambos os litigantes.

De qualquer sorte, uma vez operada a adjudicação por iniciativa particular, não caberá ao devedor e\ou credor, apresentar manifestação no sentido de compor a lide, tão pouco, de o credor adjudicar para si o bem, pois, necessário prevalecer e prestigiar a boa-fé do terceiro adquirente e a segurança jurídica do ato.

Continuando, prevê o legislador que o corretor seja credenciado no juízo e que exerça suas atividades pelo período mínimo de 05(cinco) anos, todavia, prevalecerá à resolução da lide na melhor forma de direito em detrimento desta exigência, optando pela celeridade processual e satisfação do crédito.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> “[...] haverá muitos corretores, com menos de cinco anos no mercado, com grande habilidade para fazer alienações, e, outros, com mais de cinco anos, que não

Caberá ao juiz fixar o valor da comissão a ser paga ao corretor credenciado e as condições do negócio, indicando o prazo máximo para efetivar a adjudicação por iniciativa particular. Ainda, fixará quais serão as formas de publicidade do ato, qual o preço mínimo do bem e respeitar o princípio da menor onerosidade ao executado. Deverá levar em consideração o valor da avaliação judicial (art. 680, CPC) e intimar o executado de todos os atos.

De mesma forma, também caberá fixar qual a forma de pagamento do negócio, que poderá ser à vista ou à prazo, analisar quais serão as garantias dadas em pagamento - caução de bem móvel ou a hipoteca sobre o próprio bem objeto da negociação judicial - determinando quais os procedimentos finais e impondo sanções para o caso descumprimento do ofertado.

Em vista de não haver, ao menos no TJRS, regulação de procedimento de alienação particular, com emissão de provimentos detalhando qual o trâmite que será adotado, cumpre esclarecer que referido ato inicia-se com manifestação do credor/devedor ou do terceiro interessado na alienação particular.

Em respeito ao contraditório e ao devido processo legal, em todos os atos, as partes do processo e demais interessados deverão ser ouvidos, e havendo consentimento das partes, o juiz homologará a adjudicação por iniciativa particular, expedindo competente auto de adjudicação.

Ultrapassado o prazo de embargos de terceiros e não havendo interposição do competente recurso, expedir-se-á a carta de adjudicação, que deverá ser assinada pelo Juiz, pelas partes, pelo escrivão e encaminhada ao competente Órgão

---

conseguem vender nem um prego. Questões como essas, relativas a credenciamento, deveriam ser deixadas à discricção dos juízes, que se supõe estarem em condições de escolher o corretor para proceder à alienação. (ALVIM, J. E. Carreira; CABRAL, Luciana G. Carreira Alvim. *Nova execução de título extrajudicial*. Curitiba: Juruá, 207, p. 145-6).



registrador, com o fito de ser efetivada devida transferência de propriedade.

Referida carta só será expedida quando da comprovação do recolhimento dos impostos legais, com o fito de garantir que o adquirente não incorrerá em débito com tributos frente ao ente público (Município e Estado).

Recentemente, cita-se precedente oriundo da comarca de Porto Alegre (001/1.05.0047711-0) onde já houve aplicabilidade do novo procedimento, com depósito, homologação e transcrição definitiva da venda judicial por iniciativa de terceiro, que compareceu de forma espontânea ao processo.

Cumprindo com esses procedimentos, considerar-se-á a adjudicação perfeita, acabável e irretroatável, capacitando o adquirente para usar, gozar e usufruir do bem da melhor forma permitida no direito. Inclusive, poderá exercer todos os meios protetivos da posse, contra esbulho ou turbação, retirando-o de quem o quer que o detenha.

#### 4.1 DOS EFEITOS DA ADJUDICAÇÃO. DA SEGURANÇA JURÍDICA DO ADJUDICANTE.

O instituto da adjudicação por decisão judicial, garante ao adquirente o exercício dos direitos de uso, gozo e fruição do bem adquirido pela via extrema. De mesma forma, possibilita seja transcrito o título judicial, de forma definitiva no Cartório de Registro do bem, capacitando, inclusive a efetuar futuras alienações e defender-se do esbulho ou ameaça e turbação da posse

O direito oriundo desse título se afigura como pressuposto necessário e suficiente à aquisição do domínio a qual se consuma com a tradição do bem que é a transferência definitiva da posse.

THEODORO JÚNIOR discorre desta forma sobre

referida carta: “*translado do auto de arrematação mais os elementos históricos indispensáveis ao registro, porque, conforme já assinalou, o arrematante adquire o imóvel através da transcrição e o registro ensejará, por outro lado, a imissão na posse*”,<sup>15</sup> servindo os elementos constantes no art. 703 à “*comodidade do adquirente e à segurança da circulação dos bens*”.<sup>16</sup>

A carta de adjudicação/arrematação é título formal e habilita o beneficiário à aquisição (transferência) do domínio mediante a transcrição (art. 167, I da Lei nº. 6.015/1973)<sup>17</sup>.

Essa transferência pela via exceptiva, é o ato pelo qual o Estado outorga ao Jurisdicionado o mandamento judicial, capacitando-o para exercer os direitos inerentes à propriedade, descritos no art. 1228 do NCC<sup>18</sup>, dando-lhe o direito legal de reaver a posse com quem quer que injustamente a possua ou detenha. São os efeitos adjudicação *inter partes* (partes do processo executivo) e *erga omnes* (terceiros que pratiquem ou não qualquer esbulho na posse).

PONTES DE MIRANDA leciona que:

[...] Em toda arrematação há acordo de transmissão, ou seja, nela o Estado transmite ao arrematante os direitos do executado na coisa

---

<sup>15</sup> Humberto Theodoro Junior. Op. cit. p. 445.

<sup>16</sup> Art. 703. A carta de arrematação conterà: I- a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula e registros; II- a cópia do auto de arrematação; e III - a prova da quitação do imposto de transmissão; IV- (revogado) - (acrescido pela Lei nº. 11.382/2006).

<sup>17</sup> APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. ARREMATÇÃO DO BEM PELO LOCATÁRIO. CARTA DE ARREMATÇÃO NÃO REGISTRADA. A Carta de Arrematação é título hábil para a transmissão do domínio do bem arrematado, mormente quando não há prova de que penda qualquer recurso relativo à validade do ato e já tramita, perante o Cartório de Registro de Imóveis, o pedido do respectivo registro, sendo inviável, destarte, a pretensão despejatória manejada contra o arrematante. NEGARAM PROVIMENTO. (Apelação cível nº 70009910589, 16ª câmara cível, TJRS)

<sup>18</sup> Art. 1.228-CC - O proprietário tem a faculdade de usar, goza e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

penhorada, desde a assinatura do auto (art. 694, *caput*, do CPC), o qual exhibe o duplo papel de forma e ultimação do negócio jurídico de arrematação.<sup>19</sup>

NERY JÚNIOR e NERY em nota de citação do art. 694 do CPC, aponta um precedente do Supremo Tribunal Federal:

Arrematação é ato de *imperium* do órgão jurisdicional. Através dela faz o estado a transferência do bem que é objeto da execução para, por esse meio, tornar efetiva, mediata e imediatamente, a vontade legal e o preceito sancionador nela contido. Por isso, assinado o respectivo auto, torna-se irretratável a arrematação. (STF, RE 56867, rel. Min. Rapaél de Barros, j. 26.3.1968, RT 678/194).<sup>20</sup>

Continua o autor esclarecendo que "[...] Após lavrado o auto e assinado pelo juiz, pelo escrivão, pelo arrematante e pelo porteiro, a arrematação é perfeita, acabada e irretratável (RT 678/193)". Essa definição é claramente repetida no art. 685-C do CPC, o que demonstra similitude de conceitos em vista da analogia de procedimentos da arrematação e da adjudicação.

Esta previsão foi acrescentada através da Lei nº. 11.382/2006, sendo esse o atual entendimento do legislador, que por cediço, é reflexo da doutrina e da vasta jurisprudência dos Tribunais, que busca dar celeridade nos processos.

Dessa forma, em havendo esbulho ou turbação da posse, o adquirente detém do direito de exercer os meios de defesa da posse previstos em lei. Após assinar o auto de adjudicação, poderá ser expedido mandado destituindo o posseiro dos seus poderes. Assim, o Juiz acabará por ordenar seja imitado o

---

<sup>19</sup> Pontes de Miranda apud Araken de Assis. Manual de Processo de Execução. 1998, p. 575\576.

<sup>20</sup> Nelson Nery Jr.; Rosa Maria de Andrade Nery: *Código de Processo Civil Comentado e Legislação Extravagante*.

adquirente na posse definitiva do bem.

THEOTÔNIO JUNIOR<sup>21</sup> frisa que em havendo eventual relutância do depositário em restituir a coisa, o ato constitui ilícito penal, que o ato do Juiz afasta *ad nutum*, sujeitando o autor da desobediência a responder às sanções cabíveis.

Todavia, por precaução, ensina ASSIS que:

[...] não basta a ordem do órgão judiciário. Existindo locação, p. ex., ao arrematante cabe denunciá-la, nos casos – ela pode ser imune à denúncia do adquirente – , prazo e forma legais, e, não desocupado o imóvel tempestivamente, propor ação de despejo (retro 232.6). Também na pendência de comodato (retro, 232.8) ao arrematante toca aguardar o implemento do uso concedido ou convencional da coisa e, posteriormente, denunciar o contrato e, inexistindo a restituição, ajuizar a competente demanda reintegratória.

Nesse sentido, vale reproduzir o julgado da 3ª Turma do STJ:

O adquirente, em hasta pública, de bem que se encontra em poder do executado, como depositário, será imitado na respectiva posse mediante simples mandado, nos próprios autos da execução, desnecessária a propositura de outra ação”. Esse entendimento é idêntico na 2ª Turma do STJ. (RESP nº. 61.002-8/GO e RMS 1.706-0/RJ)

Portanto, o instituto da adjudicação outorga ao adquirente a plena segurança jurídica do procedimento e do ato, possibilitando seja exercido o direito de defesa do esbulho através das ações possessórias, inclusive prevendo prisão do posseiro por descumprimento de ordem judicial.

---

<sup>21</sup> Theotônio Junior. *Comentários ao Código de Processo Civil Brasileiro*, p. 378.

## CONCLUSÃO

A novel legislação trouxe importante alteração no procedimento de expropriação patrimonial do devedor por condenação judicial ou de título extrajudicial.

A lei nova possibilitou prévio conhecimento de bens passíveis de penhora, dificultando uma fraude à execução; concedendo um mecanismo ao credor e ao Poder Judiciário, economizando atos processuais e possibilitando sejam localizados bens para garantia de pagamento.

A legislação modernizou o procedimento ao inserir a possibilidade de o credor, que não pretende adjudicar o bem para si, requerer, sob a supervisão do Juiz da causa, a *alienação por iniciativa particular ou por intermédio de agentes credenciados* (art. 685-C do CPC).

De mesma forma, inovou ao dar publicidade ao ato de penhora através da *infovia* de comunicação (internet), possibilitando que o credor promova com a publicidade do ato com divulgação da penhora em sites de corretores credenciados ou em site pessoal, podendo atrair compradores e dar maior concorrência, sendo o custo bem inferior que o de um leilão, publicação de editais, etc.

A regulamentação do procedimento, com expressa previsão da existência de garantias ao adjudicatário, trazendo uma segurança jurídica aos interessados na compra de bens móveis e imóveis, que antes tinham dificuldades em comprar bens em hasta pública, pela possibilidade de ser embargado.

Em havendo homologação da adjudicação, considerar-se-á perfeita e acabado, restando o bem penhorado, livre e desembaraçado de qualquer ônus, sendo uma transferência de domínio pela via exceptiva onde o Estado outorga ao adquirente o mandamento judicial, capacitando-o para exercer

os direitos inerentes à propriedade descritos no art. 1228<sup>22</sup> do Código Civil Brasileiro.

Após a homologação, o adquirente detém do direito legal de reaver a posse com quem quer que injustamente a possua ou detenha, surgindo os efeitos da adjudicação *inter partes* (partes do processo executivo) e *erga omnes* (terceiros que pratiquem ou não qualquer esbulho na posse)

Após lavrado o auto de adjudicação e firmado com as assinaturas do Juiz da causa, do escrivão, do(s) adjudicatários, o direito ao domínio e registro definitivo do bem, torna-se líquido, certo e exigível, sendo a adjudicação perfeita, acabada e irretroatável (RT 678/193 e 001/1.05.0047711-0).

A carta de adjudicação é título formal e habilita o adjudicatário à aquisição (transferência) do domínio mediante a transcrição na matrícula do imóvel no registro de imóveis (art. 167, I da Lei nº. 6.015/1973);

O juiz expedirá em favor do adquirente o mandado de imissão na posse, determinando seja entregue o bem com quem quer nele permaneça, sob pena de determinar a prisão por descumprimento de ordem judicial;

No caso de resistência, caberá ação de imissão na posse, ação de reintegração na posse e ação de despejo do locatário, com pedido de liminar de antecipação de tutela determinando a entrega imediata do bem arrematado, sob pena de multa diária pelo descumprimento.

Por fim, essa inovação trouxe informatização, celeridade e efetividade da prestação da tutela jurisdicional, tornando o que era ilíquido e incerto, em atendimento e entrega do ‘bem da vida’ buscado pelo credor ao longo do processo ordinário ou de execução, além de dar publicidade, transparência, segurança jurídica e modernidade aos atos praticados pelas partes e pelo Poder Judiciário ao longo da demanda.

---

<sup>22</sup> Art. 1.228-CC - O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.



## BIBLIOGRAFIA

- ALVIM, J. E. Carreira; CABRAL, Luciana G. Carreira Alvim. *Nova execução de título extrajudicial*. Curitiba: Juruá, 2007.
- ASSIS, Araken de. *Manual da execução*. 11 ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: RT, 2007.
- AZEVEDO, Plauto Faraco. *Crítica à dogmática e hermenêutica jurídica*. Porto Alegre: Fabris, 1989.
- BUENO, Cassio Scarpinella. *A nova etapa da reforma do Código de Processo Civil*. São Paulo: Saraiva, 2007. vol. 3.
- CHIOVENDA, Giuseppe. *Instituições de Direito Processual Civil*. 3. ed. Campinas: Bookseller, 2002, vol. 1.
- DINAMARCO, Cândido Rangel. *Instituições de Direito Processual Civil*. São Paulo: Malheiros, 2001. vol. 2.
- HOFFMAN, Paulo et al. *Nova execução de título extrajudicial*. São Paulo: Método, 2007.
- KNIJNIK, Danilo et. al. *A nova execução de títulos extrajudiciais: comentários à Lei nº 11.382, de 6 de dezembro de 2006*. OLIVEIRA, Carlos Alberto Álvaro de (Coord.). Rio de Janeiro: Forense, 2007.
- LUCON, Paulo Henrique dos Santos. *Embargos à execução*. 2 ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2001
- MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz. *Curso de processo civil: execução*. São Paulo: RT, 2007, vol. 3.
- MARTINS, Sandro Gilbert. *A defesa do executado por meio de ações autônomas: defesa heterotópica*. São Paulo: RT,

2002.

MOREIRA, Alberto Camiña. *Defesa sem embargos do executado: exceção de pré-executividade*. 3. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2001.

MOREIRA, José Carlos Barbosa. *Privatização do processo?* São Paulo: Saraiva, 2001. (Temas de Direito Processual: sétima série.)

\_\_\_\_\_. *Exceção de pré-executividade: uma denominação infeliz*. São Paulo: Saraiva, 2001. (Temas de Direito Processual: sétima série.)

OLIVEIRA, Francisco Antonio de. Comentários à Lei n. 11.382/06: fatores positivos e negativos; reflexos positivos na eficácia da sentença condenatória, subsídios para a execução trabalhista. *Revista LTr*, São Paulo, ano 71, mar., 2007.

OLIVEIRA NETO, Olavo de. *A defesa do executado e dos terceiros na execução forçada*. São Paulo: RT, 2000.

SANTOS, Ernane Fidélis dos. *As reformas de 2006 do Código de Processo Civil: execução de títulos extrajudiciais*. São Paulo: Saraiva, 2007.

SOUTO MAIOR, Jorge Luiz. Reflexos das alterações do Código de Processo Civil no processo do trabalho. *Revista LTr*. São Paulo, ano 70, n. 8, ago. 2006. p. 920.

TEIXEIRA FILHO, Manoel Antonio. *Execução de título extrajudicial: breves apontamentos à Lei n. 11382/2006, sob a perspectiva do processo do trabalho*. São Paulo: LTr, 2007.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Processo de execução e cumprimento da sentença*. 24. ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Leud, 2007.

\_\_\_\_\_. *A reforma da execução do título extrajudicial*. Rio de Janeiro: Forense, 2007.