



ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

ARREMATACÃO DE IMÓVEL EM LEILÃO JUDICIAL

Carlos Alexandre Barbosa Alves

Rio de Janeiro
2018

CARLOS ALEXANDRE BARBOSA ALVES

ARREMATACÃO DE IMÓVEL EM LEILÃO JUDICIAL

Monografia apresentado como exigência
de conclusão de Curso de Pós-Graduação
Lato Sensu da Escola da Magistratura do
Estado do Rio de Janeiro.

Professor orientador:

Guilherme Kronenberg Hartmann

Professora coorientadora:

Néli L. C. Fetzner

Rio de Janeiro

2018

CARLOS ALEXANDRE BARBOSA ALVES

ARREMATACÃO DE IMÓVEL EM LEILÃO JUDICIAL

Monografia apresentado como exigência de conclusão de Curso de Pós-Graduação *Lato Sensu* da Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro.

Aprovada em ____ de _____ de 2018 – Grau atribuído: _____

BANCA EXAMINADORA:

Presidente: Desembargador Claudio Brandão de Oliveira – Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro - EMERJ

Convidada: Prof.^a Estefânia Freitas Cortes – Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro - EMERJ

Orientador: Prof. Guilherme Kronenberg Hartmann – Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro – EMERJ

A ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO – EMERJ
– NÃO APROVA NEM REPROVA AS OPINIÕES EMITIDAS NESTE
TRABALHO, QUE SÃO DE RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DO AUTOR.

À Carolina Salgado, Dr. Marcos Lopes,
Dr. Milton Otoni e Maria Núbia, por
mudarem o mundo com pequenas e
grandes atitudes.

AGRADECIMENTOS

A elaboração de um trabalho científico exige muito não só o fazê-lo, mas também das pessoas a volta. Sou eternamente grato, portanto, a todos que estiveram nesse projeto por me apoiarem, por todo o incentivo dado, pelo amor, carinho, às Professoras Néli Fetzner e Monica Areal e à Anna Dina, Claudia, Tarsila não só pela orientação, mas também pelas palavras de apoio.

À Claudia, que, com enorme dedicação, viabilizou a organização deste trabalho em todas as suas etapas.

Ao meu orientador, Professor Guilherme, por toda a paciência, dedicação, e atenção dedicadas ao longo do projeto;

E, por fim, à Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro – EMERJ, pela oportunidade de crescer e desenvolver juntos com os profissionais do seu corpo docente.

Família: Conjunto de pessoas que partilham objetivos e valores. Ajudam-se não só nos bons momentos mas também nos maus. Grupo social fundamental para a sociedade. É a base, a estrutura, o amor, o companheirismo. É tudo na vida, sem ela não temos o alicerce que nos ajuda a viver. Posso não concordar com nenhuma das palavras que você disser, mas defenderei até a morte o direito de você dizê-las.

SÍNTESE

O Escopo do trabalho tem por objetivo abordar o instituto da arrematação realizado em hasta pública e consequências jurídicas na aquisição do direito de propriedade. Aborda-se primeiramente o direito de propriedade, origem, evolução, proteções, aquisição e perdas. Posteriormente, análise da fase executiva em busca da satisfação da obrigação através dos procedimentos preparatórios a expropriação, pela prévia penhora e avaliação dos bens em futura suspensão ou extinção do processo de execução. A aquisição de bens por meio da alienação judicial decorre dos atos preparatórios de expropriação e requisitos a serem respeitados para que o imóvel seja colocado pelo leiloeiro público a disposição de terceiros interessados em arrematar para que seja realizado a conversão do bem em dinheiro a afim de liquidar o credito exequente. O adquirente fica sujeito a alguns ônus pecuniários decorrentes do próprio bem e outros judiciais que derivam do processo de execução.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	10
1. DIREITO DE PROPRIEDADE: FUNÇÃO SOCIAL E SEGURANÇA JURÍDICA.....	12
1.1. Evolução histórica.....	12
1.2. Definição de propriedade na Constituição de 1988 e no Código Civil de 2002.....	16
1.3. Forma de aquisição e perda da propriedade.....	18
2.FASE EXECUTIVA: BUSCANDO A SATISFAÇÃO DA OBRIGAÇÃO.....	22
2.1. Princípios norteadores da execução.....	23
2.2. Pressuposto da execução.....	28
2.3. Procedimentos preparatórios a expropriação: Penhora e Avaliação.....	30
2.4. Expropriação de bens.....	34
2.5. Suspensão e Extinção do processo de execução.....	39
3. ARREMATAÇÃO E SUAS DEVIDAS ATENÇÕES PARA A SUA FINALIDADE.....	41
3.1. Requisitos	45
3.2. Legitimados a arrematação.....	50
3.3. Evicção e vícios redibitórios.....	51
3.4. Meios impugnativos da arrematação.....	54
3.5. Satisfação do credor e finalização da arrematação.....	58
CONCLUSÃO.....	68
REFERÊNCIAS.....	70

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

ADI – Ação Direta de Inconstitucionalidade
AgRg – Agravo Regimental
AgRg no Ag – Agravo Regimental no Agravo
AI – Ato Institucional
Art. – Artigo
CC – Código Civil
CPC – Código de Processo Civil
CRFB/88 – Constituição da República Federativa do Brasil de 1988
DJe – Diário da Justiça Eletrônico
Dr. – Doutor
Ex-Min. – Ex-Ministro
LC – Lei Complementar
Min. – Ministro
MP – Ministério Público
MPRJ – Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro
Nº – Número
OAB – Ordem dos Advogados do Brasil
P. – Página
RE – Recurso Extraordinário
Rel. – Relator
Res. – Resolução
Resp – Recurso Especial
STF – Supremo Tribunal Federal
STJ – Superior Tribunal de Justiça
SV – Súmula Vinculante
TJMG – Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais
TJRJ – Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

INTRODUÇÃO

O presente trabalho científico busca realizar uma abordagem específica na arrematação de imóvel em leilão judicial. Para tanto, serão examinadas as consequências jurídicas de que um imóvel levado a leilão acarreta, desde a prévia penhora e avaliação do imóvel até a sua transferência.

O tema é de extrema importância, haja vista que a alienação forçada é uma possibilidade de satisfação do credor, assim a realização por leilão público se apresenta como a principal ferramenta que o Estado tem em garantir a tutela jurisdicional satisfativa.

A propriedade será objeto de estudo no primeiro capítulo, enfatizando a sua origem e seus significados numa perspectiva pública e privada, em análise histórica da evolução do direito de propriedade desde a concepção para as sociedades primitivas até chegar à compreensão atual, vinculada ao cumprimento de uma função social, postulado consagrado na Constituição Federal de 1988.

No segundo capítulo, abordar-se-á a atividade executiva prevista no Código de Processo Civil 2015, iniciando pelos princípios da execução, pressupostos, penhora e avaliação, e, ao final, a expropriação de bens.

Por fim, a arrematação será abordada no terceiro capítulo, com observância na forma de como o judiciário desempenha a função de tutelar e garantir a satisfação do credor, observando as suas finalidades também ao executado em um processo com garantias fundamentais e segurança jurídica, e inclusive, ao terceiro adquirente, sobretudo de boa-fé.

Tratando dos procedimentos metodológicos, quer-se reconhecer, de antemão, que é inegável que a evolução do conhecimento é contínua, mas é necessário estabelecer um recorte epistemológico que garanta sistematicidade e cientificidade à pesquisa desenvolvida, a fim de garantir que ela traga reais e sólidas contribuições para a comunidade científica e para os operadores de direito em geral.

A proposta é encaminhar a pesquisa pelo método hipotético-dedutivo, já que o pesquisador identificou um conjunto de proposições hipotéticas que funcionam como premissas para analisar o problema aqui apresentado.

A abordagem do objeto desta pesquisa será qualitativa, já que o pesquisador pretende mapear a bibliografia pertinente à temática em foco – legislação, doutrina e

jurisprudência – para sustentar os argumentos que melhor se coadunam com o tema exposto.

1. DIREITO DE PROPRIEDADE: FUNÇÃO SOCIAL E SEGURANÇA JURÍDICA

O direito de propriedade ao longo dos anos, teve diferentes concepções jurídicas até chegar à atualidade, mas sempre com ênfase ao cumprimento da função social.

Didimo Agapito da Veiga, amparado em Lacerda de Almeida e Dernburg¹, afirmavam que o poder mais enérgico e absoluto que a lei confere ao homem sobre a coisa é o direito de propriedade, ele representa o assenhoreamento geral e completo da coisa corpórea e todas as manifestações e efeitos possíveis dessa situação, segundo a natureza e de conformidade com o direito.

Esse entendimento evoluiu com o passar dos anos, havendo assim uma compreensão da propriedade privada individualista para o interesse privado e para o poder público de uma forma mais coletiva, relativizando assim o direito de propriedade.

O Desembargador do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, Marco Aurélio Bezerra de Melo², afirma que a propriedade como o poder de senhorio que uma pessoa exerce sobre uma coisa, dela excluindo qualquer ingerência de terceiros.

1.1 Evolução história

A origem da propriedade tem sido objeto de estudo que procura fixar um conceito, determinar sua origem, características e acompanhar a sua evolução. Alexandre de Moraes³, leciona como marco inicial no Direito Romano, a elaboração de regras sobre a propriedade:

Foi o Direito romano que estabeleceu um complexo mecanismo de interditos visando tutelar os direitos individuais em relação aos arbítrios estatais. A Lei das doze tábuas pode ser considerada a origem dos textos escritos consagrados da liberdade, da propriedade e da proteção aos direitos do cidadão.

O instituto da propriedade está no Direito Romano. Na época, somente o cidadão romano poderia adquirir a propriedade, somente o solo romano era objeto de dominação da terra conquistada, enquanto os não romanos eram meros possuidores.

¹LACERDA apud MELLO, Cleyson de Moraes. *Direitos das Coisas*, 2. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos. 2017. p. 136

²MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Direito das coisas*. Rio de Janeiro: Lumen Juris. 2007, p. 85.

³MORAES, Alexandre. *Direito Constitucional*. 10 ed. São Paulo: Atlas. 2001.p 7

Silvio de Salvo Venosa⁴ relata a formação da propriedade imobiliária romana da seguinte forma:

A noção de propriedade imobiliária individual, segundo algumas fontes, data da lei das XII Tábuas. Nesse primeiro período do Direito Romano, o indivíduo recebia uma porção de terra que devia cultivar, mas, uma vez terminada a colheita, a terra voltava a ser coletiva. Paulatinamente, fixa-se o costume de conceder sempre a mesma porção de terra às mesmas pessoas ano após ano. Ali o pater familias instala-se, constrói sua moradia e vive com sua família e escravos. (...) A lei das XII Tábuas projeta, na verdade, a noção jurídica do *ius utendi, fruendi et abutendi*. Considerava-se o domínio sobre a terra de forma absoluta. Na Idade Média, formou-se o regime feudal com a concentração dos bens em mãos de poucas pessoas. Ao senhor feudal lhe era conferido o direito de propriedade e jurisdição política, estava no topo da cadeia hierárquica, seguido pelo vassalo, pelo servo, e o semi-livre. O sistema funcionava sob a forma de usufruto condicional, na qual o senhor feudal cedia glebas de terra a quem lhe conviesse. Distinguiam-se então os fundos nobres dos fundos plebeus, obrigados estes a contribuir onerosamente em favor daqueles.

A Revolução Francesa⁵ pretendeu democratizar a propriedade, aboliu privilégios, retirou direitos perpétuos. O Código de Napoleão que serviria de modelo ao movimento no século XIX, que recebeu o apelido de “código da propriedade”, fazendo ressaltar acima de tudo o imóvel, fonte de riqueza e símbolo de estabilidade.

Devido aos excessos dos monarcas com relação às propriedades privadas a reação ocorrida durante a Revolução Francesa foi a da valorização do individualismo em relação à propriedade, que procurou declarar a propriedade como um direito do homem, o princípio que estabelecia a propriedade como sagrada e inviolável cujo documento maior estabelecido foi a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, sendo um direito tutelado pelo Estado.

Após o processo revolucionário, surgiu o Código Napoleônico de 1804, que considerava a propriedade um fato econômico de utilização exclusiva da coisa, servindo as idéias e os princípios revolucionários de liberdade e igualdade como meio à ascensão da burguesia e do sistema capitalista.

No desenvolvimento industrial, fixou-se o liberalismo econômico, disseminando a liberdade na aquisição da propriedade. E ainda, com as doutrinas socialistas, o exagerado do individualismo estabelecido pelo Código de Napoleão perde força e passa

⁴ VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito Civil: Direitos reais*. v. 5. 8 ed. São Paulo: Atlas. 2008. p.150

⁵ A Revolução Francesa marcou o fim da Idade Moderna, foi um movimento social e político que ocorreu na França em 1789 e derrubou o Antigo Regime, abrindo o caminho para uma sociedade moderna com a criação do Estado democrático. Além disso, acabou influenciando diversos lugares no mundo, com os seus ideais de “Liberdade, Igualdade, Fraternidade” (*Liberté, Egalité, Fraternité*).

a ser almejado um sentido social à propriedade.

Os ideais de Estado do Bem Estar Social, a propriedade passa a ser encarada como uma forma de se garantir o desenvolvimento da sociedade em todos os aspectos, seja econômico, social, cultural, entre outros. Passa-se a discutir a função social da propriedade questionando que ela não deve servir apenas as necessidades de seu dono, mas sim de toda sociedade, sobre um aspecto da coletividade.

As primeiras formas individuais do exercício da propriedade surgiram no Brasil colonial. A colonização se deu por meio das Capitania Hereditárias, a detentora do domínio das terras coloniais era a Colônia Portuguesa e as dividiu em quinze faixas de terra que iam do litoral até a linha imaginária do Tratado de Tordesilhas, no limite com as colônias espanholas, sendo doadas a grandes nomes da época, sob a responsabilidade de cultivar e desbravar a terra, bem como de pagar tributos à Coroa portuguesa.,

A Carta de Doação era destinada ao donatário para ter a posse da capitania e futuramente a sucessão a seus descendentes, sendo vedada a venda da capitania. A carta foral é onde determinava os direitos e deveres que o donatário deveria possuir com as terras. As cartas eram a forma de se estabelecer as relações jurídicas entre o rei e os donatários.

O sistema de propriedade no Brasil seguia sempre a favor dos interesses das minoria, ou seja, prevalecendo os dos senhores de terra, o que foi ampliado com a adoção da Lei de Terras de 1850 ou Lei nº 601 de 18 de setembro de 1850 ⁶. Até sua instituição, não havia no Brasil nenhum documento que regulamentasse a posse de terras.

Um dos objetivos era dispor sobre o acesso à posse da terra por pequenos e médios proprietários, uma vez que, para se obter a propriedade, era necessário comprovar sua ocupação junto ao Estado. Assim, houve a concentração de terras nas mãos dos grandes latifundiários.

⁶BRASIL. *Lei nº 601 de 18 de Setembro de 1850*. Disponível em <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/lim601.htm>. Acesso em: 10 mai. 2018. - Dispõe sobre as terras devolutas no Império, e acerca das que são possuídas por título de sesmaria sem preenchimento das condições legais. bem como por simples título de posse mansa e pacífica; e determina que, medidas e demarcadas as primeiras, sejam elas cedidas a título oneroso, assim para empresas particulares, como para o estabelecimento de colônias de nacionais e de estrangeiros, autorizado o Governo a promover a colonização estrangeira na forma que se declara.

No Código Civil de 1916⁷, que tinha caráter individualista e conservador, seguindo as diretrizes do Código Napoleônico de 1804. Afastou-se, desta forma, da tendência mundial vinda com a social democracia e a Constituição do México e a de Weimar, que dotavam a propriedade de uma necessária vinculação social e coletiva.

Já o Código Civil de 2002⁸, seguindo os passos da Constituição Federal de 1988⁹, preveem expressamente a funcionalização da propriedade, abandonado o caráter individualista e absoluto tão presente no Código Civil de 1916, apesar de presumi-la plena e exclusiva, até prova em contrário, conforme art. 1.228, parágrafo 3º do Código Civil de 2002¹⁰.

A função social da propriedade foi abarcada pela Carta Magna de 1988, estando dentre as características de um Estado Jurídico Social, consolidada pelas noções de Estado Democrático de Direito e de dignidade da pessoa humana.

Sobre o Ordenamento Jurídico Brasileiro, Maria Helena Diniz¹¹ leciona:

A socialização do direito está expressa na Carta Magna. A função social da propriedade é imprescindível para que se tenha um mínimo de condições para a convivência social. A Constituição Federal, no art. 5º, XXII, garante o direito de propriedade, mas requer, como vimos, que ele seja exercido atendendo a função social. Com isso, a função social da propriedade a vincula não só à produtividade do bem, como também aos reclamos da justiça social, visto que deve ser exercida em prol da coletividade.

Dessa forma, a função social deve atender não só o uso a destinação socioeconômica do bem, mas também, que seja respeitado o meio ambiente, as relações de trabalho, o bem estar social e a utilidade de exploração.

Nas relações atuais, as aquisições da propriedade imobiliária é um negócio que envolve interessados tanto no crescimento de seu patrimônio, como para utilização pessoal, sendo cada vez mais comum a utilização da hasta pública – cujo o tema será enfrentado no capítulo terceiro - para adquirir imóveis com preços abaixo do mercado, assim virando um negócio para investidores ou de curiosos em busca de preço mais

⁷Idem. *Código Civil de 1916*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEI S/L3071.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEI%20S/L3071.htm)>. Acesso em: 10 mai. 2018.

⁸ Idem. *Código Civil 2002*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em: 10 mai. 2018

⁹ Idem. *Constituição Federal de 1988*. Disponível em:<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em: 10 mai. 2018

¹⁰. Idem. op. cit. nota 8 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. § 3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

¹¹ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro*, v. 4: direitos das coisas. 23 ed. São Paulo: Saraiva, 2008.p.115.

acessível.

1.2. Definição de propriedade na constituição federal de 1988 e no código civil de 2002.

O conceito de propriedade para o direito real deve levar em conta sempre o aspecto funcional. A propriedade é tratada como direito fundamental conforme o art. 5º, incisos XXII e XXIII da Constituição Federal¹² dispõe que “ a propriedade atenderá a função social”. Logo, o Código Civil de 2002, ao tratar do assunto manteve harmonia com a Constituição e utilizou o conceito de direito de propriedade no direito real de usar; gozar; dispor e reivindicar a coisa, nos limites da função social¹³.

O conceito de propriedade não deve ser visto de forma restrita, abrangendo apenas a propriedade móvel e imóvel, mas também nas relações patrimoniais como um todo, incluindo, assim, hipotecas, penhores, sejam relações fruto do direito privado, ou mesmo, do direito público.

O direito de propriedade, não pertence à natureza do ser humano, tendo na ordem jurídica a instituição direta e expressa do seu âmbito de proteção. É a Constituição Federal que dá a o tal direito de status de garantia, sendo uma norma auto executável, mas cujo conteúdo está definido na legislação.

A evolução dos fatos sociais é constante e ininterrupta, mostrando a necessidade de compatibilizar as mudanças ocorridas no bojo da sociedade ao texto legislativo, evitando o engessamento da Constituição. Nesse sentido, o conceito constitucional de

¹² Idem op. cit, nota 9. 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: XXII - é garantido o direito de propriedade; XXIII - a propriedade atenderá a sua função social.

¹³ A função social, portanto, é não ter apenas a titularidade, o proprietário deve estar sensibilizado para com o dever social imposto pela própria Constituição Federal. Teori Zavascki no livro: *A tutela da posse na Constituição e no projeto do novo Código Civil*. In: *A reconstrução do Direito Privado*. Org. Judith Martins-Costa. São Paulo : Revista dos Tribunais, 2002, p. 844., explica que a função social da propriedade há de se entender o princípio que diz respeito à utilização dos bens, e não à sua titularidade jurídica, a significar que sua força normativa ocorre independentemente da específica consideração de quem detenha o título jurídico de proprietário. Os bens, no seu sentido mais amplo, as propriedades, genericamente consideradas, é que estão submetidas a uma destinação social, e não o direito de propriedade em si mesmo. Bens, propriedades são fenômenos da realidade. Direito – e, portanto, direito da propriedade – é fenômeno do mundo dos pensamentos. Utilizar bens, ou não utilizá-los, dar-lhes ou não uma destinação que atenda aos interesses sociais, representa atuar no plano real, e não no campo puramente jurídico. A função social da propriedade (que seria melhor entendida no plural, ‘função social das propriedades’), realiza-se ou não, mediante atos concretos, de parte de quem efetivamente tem a disponibilidade física dos bens, ou seja, do possuidor, assim considerado no mais amplo sentido, seja ele titular do direito de propriedade ou não, seja ele detentor ou não de título jurídico a justificar sua posse

propriedade não é fixo, não é estático, mas sim dinâmico, sendo que a garantia constitucional da propriedade está submetida a um intenso processo de relativização, sendo interpretada, fundamentalmente, de acordo com parâmetros fixados pela legislação, em consonância, com os princípios.

Os atributos da propriedade estão consagrados no Código Civil de 2002, no art. 1.228¹⁴, derivado do direito romano do *jus utendi, fruendi e abtendi*, como usar, fruir ou gozar e abusar, sendo interpretado com limites. Assim sendo atributos consagrados uso, gozo, disposição e reivindicação.

O entendimento do usar seria as vantagens naturais a serem extraídas sem alteração substancial, gozar é a possibilidade de extração de frutos decorrente da coisa sobre a qual deve recair o direito de propriedade, disposição é dar a coisa destino que o titular achar mais interessante e reivindicar seria de direito subjetivo em requerer a coisa de quem injustamente a detenha ou possua.

A propriedade tem algumas características fundamentais por se tratar de um direito básico. O caráter absoluto ou pleno, tem como primazia o mais amplo poder jurídico sobre o que é seu, tendo dessa forma todos os atributos dos direitos reais inseridos, o caráter exclusivo afasta a propriedade de outrem, ou seja, não comporta dois proprietários por inteiro, o perpétuo ou irrevogável quando não ocorre nenhum modo de perda da propriedade, ou seja, a propriedade existirá independente do seu exercício por quem de direito, o caráter ilimitado é um direito ilimitado em tese porque o proprietário pode fazer o que melhor entender, mas esse caráter não é tão ilimitado, pois está pautado na função social, ou seja, apesar da propriedade ser plena existirá as limitações legais, podendo inclusive sobrepor o interesse da coletividade na propriedade.

A Constituição Federal de 1988 tratou, em dois artigos sobre o direito de propriedade, como um direito individual e um princípio da ordem econômica. Desta forma, a propriedade desempenha um papel fundamental na sociedade capitalista, com uma concentração de riquezas, com base no capital, no trabalho e na produção e distribuição de bens e serviços.

Ao ter o princípio da função social da propriedade, o legislador cria instrumentos para efetivar os objetivos fundamentais, que são construir uma sociedade livre justa e solidária, garantir o desenvolvimento nacional, erradicar a pobreza e a marginalização e

¹⁴ Idem. op. cit, nota 8. 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.

reduzir as desigualdades sociais e regionais, promovendo o bem-estar de todos, sem discriminações, conforme o art. 3º da Constituição Federal¹⁵. Nesse prisma os arts. 5º, XXIII e 170, III da Constituição Federal¹⁶ que normatizam a função social da propriedade, vinculam o exercício do direito de propriedade ao cumprimento dos seus objetivos. Assim, objetivando que a propriedade exerça de fato a sua função social, a própria legislação traz meios para limitar o direito de propriedade, ou até mesmo em sancionar o proprietário que excedeu os seus limites.

O descumprimento da função social da propriedade, pode ensejar diversos tipos de sanções, inclusive a perda da propriedade.

A não observância pelo comprometimento dos Poderes Executivo e do Legislativo e à aplicação pelo Judiciário, o princípio da função social da propriedade corre o risco de permanecer estagnando na prática, como um direito absoluto, desfazendo os avanços históricos no sentido de sua relativização, podendo o Poder Judiciário aplicar o instituto do ativismo judicial¹⁷ para compensar os avanços.

1.3 Formas de aquisição e perda da propriedade

A aquisição da propriedade pode se dar por diversas formas: pelo registro do negócio jurídico, pelo usucapião, pelo direito hereditário e pelo casamento.

A aquisição do imóvel em regra, é um negócio jurídico solene, sendo a escritura pública essencial a validade dos negócios jurídicos sobre direitos reais imobiliários, bem como o registro da escritura, salvo algumas exceções.

Por força dos art. 108, 1.227 e 1.245 e 1.267 do Código Civil¹⁸, o registro da

¹⁵Idem. op. cit, nota 9. Art. 3º Constituem objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil: I - construir uma sociedade livre, justa e solidária; II - garantir o desenvolvimento nacional; III - erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais; IV - promover o bem de todos, sem preconceitos de origem, raça, sexo, cor, idade e quaisquer outras formas de discriminação.

¹⁶ Ibid. Art. 5, inciso XXIII. A propriedade atenderá a sua função social; e art. 170, inciso III. Função social da propriedade;

¹⁷ BARROSO, Luís Roberto. *Judicializacao, ativismo judicial e legitimidade democrática*. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/eadcnj/pluginfile.php/136607/mod_resource/content/2/BARROSO%20Lu%20Roberto.%20Judicializa%C3%A7%C3%A3o%20ativismo%20judicial%20e%20legitimidade%20democr%C3%A1tica%20281%29.pdf>. Acesso em: 10 mai. 2018. É uma postura do judiciário na interferência de maneira regular e significativas nas opções políticas dos demais poderes, em impor obrigações sem contudo ter previsão legal expressa, causando uma postura proativa e regular em suas decisões e concretizando valores e fins constitucionais.

¹⁸ BRASIL op. cit, nota 8. Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País; Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem

escritura, seja ela compra e venda ou doação deve ser feito no Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente do imóvel. Se não efetuada o registro não há direito real sobre o imóvel adquirido por completo conforme dispõe o art. 1.245 do Código Civil. Portanto a escritura não registrada não pode atribuir direito real de propriedade, apenas direito pessoal e obrigacional. Pode-se afirmar que quem não registra não é dono, logo não é o titular de direito real de propriedade oponível a terceiros, por ausência de publicidade, mas a presunção de propriedade gerada pelo registro é relativa, ou seja, admite-se prova em contrário.

Imóveis cujo o valor de mercado não superem trinta vezes o salário mínimo federal vigente no país, não depende de escritura pública, podendo dessa forma ser realizado por instrumento particular, conforme dispõe o Art. 108 do Código Civil¹⁹.

Assim a aquisição de propriedade através do registro de títulos, pode ser definida como o instituto criado com o fim de tornar público os atos jurídicos, o estado e a capacidade das pessoas, estabelecendo a autenticidade, a segurança e a validade das obrigações e de certas relações de direito passíveis de tutela legal e sujeita à transferência, modificação ou extinção.

Cada imóvel tem somente uma matrícula junto ao oficial de registro de imóveis da localidade imobiliária competente, assim cada registro é feita na matrícula do imóvel. Na matrícula são registrados e averbados todos os fatos jurídicos que alteram sua história tem como legislação competente a Lei nº 6.015/73²⁰, que dispõe sobre os registros públicos.

Uma das formas de aquisição de propriedade é a usucapião, isto é transformar um fato em um direito. Portanto, reconhece-se uma situação de fato atribuindo características que a transformam em direito real de propriedade ou em direitos reais que comportam decurso de prazo na posse, ou seja, a posse *ad usucapionem* é a posse acrescida de *animus domini*.

A usucapião é o modo originário de aquisição do domínio, através da posse

com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código. Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. Art. 1.267. A propriedade das coisas não se transfere pelos negócios jurídicos antes da tradição.

¹⁹ Idem. op. cit. nota 8 Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

²⁰Idem. Lei nº 6015 de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis /l6015compilada.htm>. Acesso em: 10 mai. 2018.

mansa e pacífica, por determinado espaço de tempo, fixado na lei. Nessa medida, por ser modo originário de aquisição, não importa se o bem foi penhorado, está hipotecado ou está clausulado.

Conforme ensina Carlos Roberto Gonçalves²¹, se a usucapião é modo originário de aquisição da propriedade, passa ao patrimônio do adquirente livre de quaisquer limitações ou vícios que porventura a maculavam, enquanto que pelo modo derivado, a transmissão é feita com os mesmos atributos e eventuais limitações que anteriormente recaíram sobre a propriedade.

Com fundamento no princípio constitucional da função social, o ordenamento jurídico admite dois tipos de usucapião: Ordinária e Extraordinária.

O fundamento da usucapião extraordinária está inserto no art. 1.238 do Código Civil²². É denominada extraordinária na medida em que a conjugação dos elementos dispensa o justo título e a boa-fé.

A usucapião ordinária possui os mesmos requisitos da usucapião extraordinária, com acréscimo dos requisitos do justo título e da boa-fé. O lapso temporal na usucapião ordinária é substancialmente menor que a extraordinária, ou seja, dez ou quinze anos, decorrência do justo título e da boa-fé, requisitos essenciais para a redução do tempo de posse para a prescrição aquisitiva.

O tempo determina a aquisição do direito na usucapião, também é denominada “prescrição aquisitiva”. A usucapião, como prescrição aquisitiva, difere, portanto, da prescrição extintiva, pois que, em verdade, não é o proprietário que está perdendo e sim o possuidor que está adquirindo um direito real sobre coisa alheia. De um modo, havendo a posse por certo lapso temporal determinado em lei, haverá autorização para aquisição da propriedade. Havendo assim o caráter subjetivo que está relacionado à negligência do proprietário quanto a posse, uma espécie de renúncia quanto ao domínio e o aspecto objetivo está relacionado a função social e econômica da propriedade.

No direito hereditário, por força da *saisine*, diante do art. 1.784²³ do Código Civil, a herança é transmitida desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários. A

²¹ GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro*. Direitos das Coisas. V.5 12 ed. São Paulo: Saraiva, 2017. p.112

²²Idem op. cit, nota 8. Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

²³ Ibid. Art. 1.784. Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários.

herança é deferida como um todo unitário, ainda que sejam vários os herdeiros. Por essa razão, o direito dos herdeiros, até o final da partilha, é indivisível, determinando o parágrafo único do art. 1.791 do Código Civil²⁴, que até a partilha, sejam os direitos regulados pelas normas relativas ao condomínio.

Com o encerramento do inventário, estabelecida a partilha, é expedido o formal de partilha, que é o título a ser levado a registro e sendo registrado na matrícula do imóvel, havendo assim a transmissão aos herdeiros, dando efeitos em função do princípio da continuidade e publicidade do registro de imóveis.

No casamento, o Regime de Comunhão Universal de Bens é adotado quando os cônjuges querem unificar a massa patrimonial, devendo ser composta por todos os bens os que já foram adquiridos e os que serão adquiridos, excluindo o art. 1.668 do Código Civil²⁵.

No Regime de Comunhão Parcial, comunicam-se os bens adquiridos onerosamente na constância do casamento, excluindo o art. 1.659 do Código Civil²⁶

A relação dos cônjuges é de mancomunhão, ou de condomínio, perante algum bem imóvel adquirido por outro, ou ainda, em conjunto, pois na constância do casamento, não há a exata porcentagem de cada um, sobre o patrimônio, isto é, cada um dos consortes é dono do todo, não podendo, sozinho, alienar ou gravar direitos sobre o bem, sempre haverá a participação do outro.

A mancomunhão ocorre, sobre o patrimônio adquirido na constância da união, gerando efeitos apenas nos regimes de comunhão universal de bens e comunhão parcial, a comunhão se explica na medida em que há presunção de esforço conjunto na aquisição, ainda que um efetivamente pagou com recursos exclusivo.

Nos demais regimes, sendo elas na separação convencional e participação final nos aquestos, cada um é responsável por aquilo que detém, não havendo assim o bem

²⁴ Ibid. Art. 1.791. A herança defere-se como um todo unitário, ainda que vários sejam os herdeiros.

²⁵ Ibid. Art. 1.668. São excluídos da comunhão: I - os bens doados ou herdados com a cláusula de incomunicabilidade e os sub-rogados em seu lugar; II - os bens gravados de fideicomisso e o direito do herdeiro fideicomissário, antes de realizada a condição suspensiva; III - as dívidas anteriores ao casamento, salvo se provierem de despesas com seus aprestos, ou reverterem em proveito comum; IV - as doações antenupciais feitas por um dos cônjuges ao outro com a cláusula de incomunicabilidade; V - Os bens referidos nos incisos V a VII do art. 1.659.

²⁶ Ibid. Art. 1.659. Excluem-se da comunhão: I - os bens que cada cônjuge possuir ao casar, e os que lhe sobrevierem, na constância do casamento, por doação ou sucessão, e os sub-rogados em seu lugar; II - os bens adquiridos com valores exclusivamente pertencentes a um dos cônjuges em sub-rogação dos bens particulares; III - as obrigações anteriores ao casamento; IV - as obrigações provenientes de atos ilícitos, salvo reversão em proveito do casal; V - os bens de uso pessoal, os livros e instrumentos de profissão; VI - os proventos do trabalho pessoal de cada cônjuge; VII - as pensões, meios-soldos, montepios e outras rendas semelhantes.

comum e, especificamente, em mancomunhão.

A perda da propriedade está no art. 1.275 no Código Civil ²⁷, dispositivo que enumera as causas da perda do direito de propriedade, sendo a alienação, renúncia, abandono e desapropriação.

Alienação consiste na transferência a qualquer título da propriedade a outrem, como nos casos de contratos de compra e venda, de troca ou permuta, doação, dação em pagamento etc.

Em casos envolvendo imóveis, há necessidade do registro no Cartório de Registro Imobiliário, eis que o contrato traz apenas efeitos pessoais ou obrigacionais, ou seja, o nome que está no registro e o responsável pela obrigação *propter rem*²⁸ e nela se vincula à coisa e não ao titular.

2. ATIVIDADE EXECUTIVA: BUSCANDO À SATISFAÇÃO DA OBRIGAÇÃO

O processo é um instrumento a serviço de quem tem um direito e, é por ele, que se obtém a solução do direito material, contendo um conjunto de ferramentas a serem utilizadas para solucionarem os conflitos desse direito. Porém, o método ou a técnica a ser desenvolvida depende do tipo de conflito a ser resolvido, desse modo, se traz a tutela jurisdicional executiva por meio de um processo no cumprimento da lei, tendo uma relação jurídica processual, trazendo direitos e deveres a serem observados para a satisfação do conteúdo.

No procedimento executivo por expropriação, o título executivo tem eficácia judicial, sendo que para essa obtenção é necessário que já tenha passado da fase cognitiva, devendo ter a fase do cumprimento de sentença. Se for por título extrajudicial, haverá a necessidade de se obter um processo autônomo. Todos emanam do poder do Estado Juiz e tem por finalidade, satisfazer a pretensão do exequente, sujeitando o executado a suas finalidades, tornando concreta e real a prestação contida no título.

²⁷ Ibid. Art. 1.275. Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade:

²⁸ *Propter rem* - É um direito pessoal cuja a obrigação está intimamente ligada a um direito real, uma espécie jurídica que fica entre o real e o pessoal, podendo ser chamada de uma obrigação acessória mista ou de categoria híbrida. Obrigação subjacente a um direito real, ou seja, um direito pessoal que nasce de um direito real.

Ação de execução é quando o autor pretende a satisfação de um direito reconhecido, seja, em um título extrajudicial²⁹ ou um título judicial³⁰, sendo ela espontânea ou forçada, e nesse caso haverá há necessidade da coerção estatal.

2.1 Princípios norteadores da execução

No Ordenamento Jurídico, art. 4º da Lei de Introdução as Normas do Direito Brasileiro³¹, tem-se que “quando a lei for omissa, o juiz decidirá o caso de acordo com a analogia, os costumes e os princípios gerais do direito”.

Em qualquer ramo do direito, inclusive no processual, encontram-se linhas gerais que expressam valores preponderantes, originados por consenso.

Entende-se por princípio, certas ideias, mesmo que não expressamente dispostas no corpo da lei, mas inegavelmente presente no conjunto harmônico do ordenamento.

Assim, o operador do direito se utiliza deles para a importante compreensão do sistema e principalmente para interpretação do sentido particular de cada norma, sempre buscando harmonia com o texto legal.

O princípio da realidade, também chamado de princípio da responsabilidade patrimonial, quando se diz que toda execução é real, quer-se exprimir que, a prestação jurisdicional executiva incide, direta e exclusivamente, sobre o patrimônio do devedor, e não sobre sua pessoa.

²⁹BRASIL. *Código de Processo Civil de 2015*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm> Acesso em: 10 mai. 2018. Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais: XII - todos os demais títulos aos quais, por disposição expressa, a lei atribuir força executiva.

³⁰Ibid. Art. 515. São títulos executivos judiciais, cujo cumprimento dar-se-á de acordo com os artigos previstos neste Título: I - as decisões proferidas no processo civil que reconheçam a exigibilidade de obrigação de pagar quantia, de fazer, de não fazer ou de entregar coisa; II - a decisão homologatória de auto composição judicial; III - a decisão homologatória de auto composição extrajudicial de qualquer natureza; IV - o formal e a certidão de partilha, exclusivamente em relação ao inventariante, aos herdeiros e aos sucessores a título singular ou universal; V - o crédito de auxiliar da justiça, quando as custas, emolumentos ou honorários tiverem sido aprovados por decisão judicial; VI - a sentença penal condenatória transitada em julgado; VII - a sentença arbitral; VIII - a sentença estrangeira homologada pelo Superior Tribunal de Justiça; IX - a decisão interlocutória estrangeira, após a concessão do *exequatur* à carta rogatória pelo Superior Tribunal de Justiça;

³¹Idem. *Lei de Introdução as Normas do Direito Brasileiro*.<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/De14657compilado.htm> Acesso em: 10 mai. 2018. Art. 4º Quando a lei for omissa, o juiz decidirá o caso de acordo com a analogia, os costumes e os princípios gerais de direito.

A responsabilidade patrimonial é a possibilidade do bem ou bens de uma certa pessoa serem submetidos à expropriação, não muito importa se ela é devedora, garantidora ou estranha ao negócio jurídico.

A responsabilidade não se prende à situação patrimonial do devedor no momento da constituição da obrigação, mas somente na sua execução. O que se leva em conta, são os bens presentes. Nesse sentido, não se pode ler literalmente o art. 789 do Código de Processo Civil³², quando a responsabilidade executiva for de bens futuros, pois o que se tenta entender é o momento da distribuição do processo executivo e durante o curso do processo o devedor venha adquirir algum ou alguns bens, isso se diz respeito ao lapso temporal. Salvo a alienação em fraude contra credores, os bens dispostos pelo devedor deixam de constituir garantia para os credores.

Entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

O art. 591 do Código de Processo Civil é claro ao estabelecer que os devedores respondem com todos os bens presentes e futuros no cumprimento de suas obrigações, de modo que, admitir que a execução esteja limitada às quotas sociais levaria em temerária e indevida desestabilização do instituto da desconsideração da personalidade jurídica que vem há tempos conquistando espaço e sendo moldado às características de nosso ordenamento jurídico” (STJ, REsp 1.169.175/DF, Rel. Min. Massami Uyeda, 3ª Turma, jul. 17.02.2011, DJe 04.04.2011). “Penhora de cotas. Sociedade Limitada. Possibilidade. “A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de que é possível a penhora de cotas de sociedade limitada, seja porque tal constrição não implica, necessariamente, a inclusão de novo sócio; seja porque o devedor deve responder pelas obrigações assumidas com todos os seus bens presentes e futuros, nos termos do art. 591 do Código de Processo Civil” (STJ, AgRg no Ag 1.164.746/ SP, Rel.ª Min.ª Laurita Vaz, 5ª Turma, jul. 29.09.2009, DJe 26.10.2009).³³

A responsabilidade nasce com o descumprimento da obrigação, que é objeto do direito material. Dispõe com a sujeição dos bens do devedor à sanção, que atua pela submissão à expropriação executiva, é uma noção absolutamente processual.

O sujeito passivo da execução é o vencido na ação de conhecimento ou devedor expresso no título executivo. Porém, outras pessoas poderão sofrer a execução, mesmo que não figure no título, assim como o espólio, o fiador, o herdeiro, novo

³² Idem. op. cit. nota 29. Art. 789. O devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações, salvo as restrições estabelecidas em lei.

³³ Idem. Superior Tribunal de Justiça. *AgRg no Ag nº 1.164.746/ SP*, Rel.ª Min.ª Laurita Vaz. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=MON&sequencial=6055990&num_registro=200900471084&data=20090903&tipo=0>. Acesso: 30 de mai. 2018.

devedor, o responsável tributário, conforme o art. 779, I a VI do Código de Processo Civil³⁴.

Há casos em que os terceiros, mesmo sem assumir como devedores ou de partes na execução, sofrem efeitos desse processo, ou seja, os seus bens particulares passam a responder pela execução. Quando ocorre, são executados bens que não são do devedor, mas de terceiro, que não se obrigou, mas mesmo assim, respondem pelo cumprimento das obrigações.

Alexandre de Freitas Câmara³⁵ dispõe:

Chama-se responsabilidade patrimonial à sujeitabilidade de bens à execução, de modo que os bens sobre os quais tal responsabilidade incide ficam sujeitos a suportar atos executivos, podendo vir a ser usados para a satisfação do crédito exequendo.

Por conta do art. 790 do Código de Processo Civil³⁶ ao prever as hipóteses de responsabilidade patrimonial. Os bens sujeitos à execução que não pertencem ao executado, como por exemplo, dos bens do sucessor a título singular, tratam-se de execução fundada em direito real. Há casos em que o patrimônio do sócio responde pelas obrigações da sociedade, como nas sociedades em nome coletivo, onde os sócios são pessoas naturais e a responsabilidade solidária e ilimitadamente pelas obrigações contraídas.

No inciso VI do art. 790 do Código de Processo Civil, vem a previsão da sujeição de bens cuja alienação ou gravação com ônus real tenha sido anulada em razão do reconhecimento, em ação autônoma de fraude contra credores. O legislador entende que sendo um ato de fraude contra credores, é anulável ou até mesmo ineficaz.

E no inciso VII do art. 790 do Código de Processo Civil está prevista a responsabilidade patrimonial secundária do responsável, podendo haver a

³⁴ Idem. op. cit. nota 29. Art. 779. A execução pode ser promovida contra: I - o devedor, reconhecido como tal no título executivo; II - o espólio, os herdeiros ou os sucessores do devedor; III - o novo devedor que assumiu, com o consentimento do credor, a obrigação resultante do título executivo; IV - o fiador do débito constante em título extrajudicial; V - o responsável titular do bem vinculado por garantia real ao pagamento do débito; VI - o responsável tributário, assim definido em lei.

³⁵ CÂMARA, Alexandre Freitas. *O Novo Processo Civil Brasileiro*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p.229

³⁶ BRASIL. op. cit. nota 29. Art. 790. São sujeitos à execução os bens: I - do sucessor a título singular, tratando-se de execução fundada em direito real ou obrigação reipersecutória; II - do sócio, nos termos da lei; III - do devedor, ainda que em poder de terceiros; IV - do cônjuge ou companheiro, nos casos em que seus bens próprios ou de sua meação respondem pela dívida; V - alienados ou gravados com ônus real em fraude à execução; VI - cuja alienação ou gravação com ônus real tenha sido anulada em razão do reconhecimento, em ação autônoma, de fraude contra credores; VII - do responsável, nos casos de desconsideração da personalidade jurídica.

desconsideração da personalidade jurídica.

O princípio da satisfação, transmite a ideia de que toda execução tem por finalidade exercer o direito do credor, correspondendo a limitação que se impõe a atividade jurisdicional executiva.

Dispõe, o art. 831 do Código de Processo Civil³⁷ que serão penhorados quantos bens bastem para o pagamento do principal atualizado, juros, custas e honorários advocatícios. E, quando a penhora atingir vários bens, será suspensa a arrematação, logo que o produto da alienação dos bens bastar para o pagamento do credor, art. 836 Código de Processo Civil³⁸.

O princípio da utilidade da execução passa a ideia de que a execução deve servir para satisfazer realmente o credor, e não, um mero instrumento de punição do devedor.

Por meio desse princípio, é intolerável a utilização do processo executivo somente para causar prejuízo ao devedor. Proíbe por exemplo, a arrematação de bens penhorados, por meio de lance que importe preço vil, art. 891 do Código de Processo Civil³⁹.

Princípio da economia da execução atende que toda execução deve ser econômica, isso é, deve realizar-se da forma que, satisfazendo o direito do credor, seja o menos prejudicial possível ao devedor. Assim, quando por meios o credor puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o devedor art. 805 e 837 do Código de Processo Civil⁴⁰

Destarte ressaltar, que aplica a este dispositivo o art. 805 do Código de Processo Civil como o Princípio do menor sacrifício do executado buscando na execução a satisfação do credor sem a excessiva onerosidade do devedor.

O Código de Processo Civil ao determinar, no parágrafo único do art. 805⁴¹, incumbiu ao executado alegar que a medida executiva é mais gravosa, indicando outros

³⁷ Ibid. Art. 831. A penhora deverá recair sobre tantos bens quantos bastem para o pagamento do principal atualizado, dos juros, das custas e dos honorários advocatícios.

³⁸ Ibid. Art. 836. Não se levará a efeito a penhora quando ficar evidente que o produto da execução dos bens encontrados será totalmente absorvido pelo pagamento das custas da execução.

³⁹ Ibid. Art. 891. Não será aceito lance que ofereça preço vil. Parágrafo único. Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação.

⁴⁰ Ibid. Art. 805. Quando por vários meios o exequente puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o executado Art. 837. Obedecidas as normas de segurança instituídas sob critérios uniformes pelo Conselho Nacional de Justiça, a penhora de dinheiro e as averbações de penhoras de bens imóveis e móveis podem ser realizadas por meio eletrônico

⁴¹ Ibid. Art. 805. Parágrafo único. Ao executado que alegar ser a medida executiva mais gravosa incumbe indicar outros meios mais eficazes e menos onerosos, sob pena de manutenção dos atos executivos já determinados.

meios mais eficazes e menos onerosos. Aplicará o princípio da menor onerosidade⁴²

Entende-se pelo princípio da especificidade da execução, que seja objetivamente alcançado na execução, aquilo que o credor obteria se a obrigação fosse cumprida.

A conversão em perdas e danos, somente será possível quando o credor assim o requerer ou quando a tutela específica se tornar impossível. Dessa forma, é impossível o credor exigir coisa diversa, bem como ao devedor impor o cumprimento da obrigação de forma diferente do acordado.

Princípio do ônus da execução, quer exprimir a obrigação do devedor constituído em mora, de suportar todas as despesas do retardamento da obrigação, de tal modo que, somente se libertará do vínculo obrigacional se houver a reparação, além da dívida principal, todo o prejuízo sofrido pelo credor.

Por isso, o princípio informativo do processo executivo e a regra de que a execução corre as custas do executado, ou seja, devendo assumir a obrigação de arcar com as demais despesas além do principal, todos os prejuízos que a mora houver acarretado, compreendidos neste os juros, a atualização monetária e os honorários advocatícios, art. 395 do Código Civil⁴³ e art. 826 e 831 do Código de Processo Civil⁴⁴

O princípio do respeito à dignidade humana, na concepção para o processo de execução, é visto sob o prisma de que não pode a execução ser utilizada como instrumento para causar a ruína, a fome e o desabrigo do devedor e sua família, gerando situações incompatíveis com a dignidade da pessoa humana.

O referido princípio, está constitucionalmente no artigo 1º, inciso III da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988⁴⁵.

A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem

⁴² Princípio da menor onerosidade é a manifestação do critério da proporcionalidade sempre que for necessário impor sacrifício, deverá ser imposto o menor sacrifício possível dentre os que são capazes de levar à produção do resultado. Que se por vários meios for possível promover a execução, sempre deverá ser realizada de forma menos gravosa.

⁴³ Ibid. Art. 395. Responde o devedor pelos prejuízos a que sua mora der causa, mais juros, atualização dos valores monetários segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado. Parágrafo único. Se a prestação, devido à mora, se tornar inútil ao credor, este poderá enjeitá-la, e exigir a satisfação das perdas e danos.

⁴⁴ Ibid. Art. 826. Antes de adjudicados ou alienados os bens, o executado pode, a todo tempo, remir a execução, pagando ou consignando a importância atualizada da dívida, acrescida de juros, custas e honorários advocatícios. Art. 831. A penhora deverá recair sobre tantos bens quantos bastem para o pagamento do principal atualizado, dos juros, das custas e dos honorários advocatícios.

⁴⁵ Idem. op. cit. nota 9. Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos: III - a dignidade da pessoa humana.

como fundamentos a dignidade da pessoa humana e por isso que em alguns casos a lei proíbe a penhora de certos bens.

O princípio da disponibilidade da execução, é à faculdade do exequente em prosseguir com a execução, podendo a qualquer momento desistir do processo.

Porém, a desistência não deve ser confundida com a renúncia, pois aquela refere-se apenas ao processo e não impede nova execução sobre o mesmo título, sendo que na renúncia, não há a possibilidade de imposição de nova demanda, pois, diz respeito ao mérito da causa.

A atividade jurisdicional e toda exercida em prol do atendimento de um direito já reconhecido anteriormente pelo credor no título executivo, por tanto o exequente tem o direito de desistir todo ou em parte sem qualquer consentimento da parte contrária, art. 775 Código de Processo Civil⁴⁶.

2.2 Pressuposto da execução

O processo de execução almeja a realização efetiva da situação jurídica apurada ou previamente constituída no documento, seja, judicial ou extrajudicial.

A concepção da Jurisdição, como atividade do Estado voltada à realização do Direito, restando a ordem jurídica violada ou evitando que tal violação ocorra, permite incluir a execução judicial como uma das manifestações essenciais de tutela jurisdicional.

A declaração de direitos não basta para que se alcance a paz jurídica, o Poder Judiciário deve ter como salvaguardar e realizar tais direitos, através de práticas de atos executivos.

A execução forçada, tem por finalidade a satisfação do direito do exequente, e não a definição, para o caso concreto, do direito de uma das partes. Isto é, não é o objetivo da execução forçada determinar quem tem razão. Pode-se dizer, assim, que, visualizada a tutela jurisdicional como resultado, na execução forçada tal ocorrerá, normalmente, com a entrega ao exequente.

⁴⁶ Idem. op. cit. nota 29. Art. 775. O exequente tem o direito de desistir de toda a execução ou de apenas alguma medida executiva. Parágrafo único. Na desistência da execução, observar-se-á o seguinte: I - serão extintos a impugnação e os embargos que versarem apenas sobre questões processuais, pagando o exequente as custas processuais e os honorários advocatícios; II - nos demais casos, a extinção dependerá da concordância do impugnante ou do embargante.

Dessa forma, distingue-se o processo de execução do processo de conhecimento; enquanto o processo cognitivo tem por objetivo a obtenção de uma sentença nem sempre declaratória, o processo executivo não visa uma sentença, mas sim, a obtenção de bens do devedor para a satisfação do crédito do exequente.

Para a execução forçada prevalecem essas mesmas condições genéricas, de todas as ações. Mas a aferição delas se torna mais fácil porque a lei só admite esse tipo de processo quando o devedor possua título executivo e a obrigação nele documentada já seja exigível no art. 786 e 788 do Código de Processo Civil⁴⁷. É, no título, pois, que se revelam as condições da ação executiva.

As condições ou pressupostos específicos da ação executiva pode-se dizer que são formal e o prático. O pressuposto formal extrai do título executivo, a certeza e a liquidez da dívida; o prático, no entanto, consiste no inadimplemento da obrigação, traduzindo-se na exigibilidade do título.

Juridicamente não se admite execução sem prévia certeza acerca do direito do credor, portanto, deve o título transmitir essa convicção ao órgão jurisdicional.

O título é condição necessária, tendo em vista a inadmissibilidade da execução sem o respectivo, e, é condição suficiente, pois com a existência do título, pode-se desde então iniciar a execução, sem a necessidade de comprovar o direito do autor, como ocorre no processo cognitivo.

No que se refere ao ponto de vista prático, requisito material, observa-se que o inadimplemento é pressuposto indispensável à admissibilidade da execução. Assim o inadimplemento tem relação direta com a exigibilidade da prestação, de forma que, não há o que se falar em descumprimento da obrigação, enquanto não estiver vencido o débito, tendo a possibilidade de ser exigível.

A autorização à execução, diz respeito a faculdade que cabe ao credor de requerer ou não a atuação estatal, pois, a pretensão de executar se relaciona, com o dever do Estado de prestar a tutela executiva.

⁴⁷ Ibid Art. 786. A execução pode ser instaurada caso o devedor não satisfaça a obrigação certa, líquida e exigível consubstanciada em título executivo. Art. 788. O credor não poderá iniciar a execução ou nela prosseguir se o devedor cumprir a obrigação, mas poderá recusar o recebimento da prestação se ela não corresponder ao direito ou à obrigação estabelecidos no título executivo, caso em que poderá requerer a execução forçada, ressalvado ao devedor o direito de embargá-la

Acerca da definição do fim da execução, tem-se o pronunciamento de Humberto Theodoro Junior⁴⁸:

Diz-se que é o título que define o fim da execução porque é ele que revela qual foi a obrigação contraída pelo devedor e qual a sanção que corresponde a seu inadimplemento, apontando, dessa forma, o fim a ser alcançado no procedimento executivo. Assim, se a obrigação é de pagar uma soma de dinheiro, o procedimento corresponderá à execução por quantia certa; se a obrigação é de dar, executar-se-á sob o rito de execução para entrega de coisa; se a obrigação é de prestar fato, caberá as obrigações previstas para as obrigações de fazer.

O exequente deve ter um título com os pressupostos processuais para que haja guarida do dever do Estado em prestar a tutela jurisdicional na formação das condições da ação, para ter o débito exigido e cumprido posteriormente.

2.3 Procedimentos preparatórios à expropriação: penhora e avaliação

Pela responsabilidade patrimonial, o devedor ou o responsável assume com o seu patrimônio a restrição pela atuação estatal, que poderá retirar o valor necessário para pagamento. A reponsabilidade patrimonial coloca o credor na posição jurídica de titular à expropriação de bens do responsável e, de outro lado, o devedor ou responsável na posição jurídica de sujeição àquele direito. O Estado-Juiz é quem detém o dever da coerção e coação que autoriza dar efetividade ao direito.

Havendo um crédito reconhecido e mantida a situação de inadimplemento do devedor ou do responsável, restará ao credor a busca da tutela executiva, da qual o Estado disponibilizará técnicas executivas contra o executado com a finalidade de satisfazer o crédito. Quando a finalidade é justamente a satisfação de um crédito, a solução estatal típica se dá por meio de expropriação. Só que para tanto terá de identificar, no universo patrimonial do executado, qual o bem ou os bens que serão expropriados para realizar o pagamento do valor devido.

A penhora constitui o ato executivo de identificação do bem do patrimônio do executado que se sujeitará à expropriação. Essa identificação constitui exatamente no universo patrimonial do executado, qual o bem ou os bens que servirão ao ato de expropriação.

⁴⁸ THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Curso de Direito Processual Civil*. V. III. 50. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 344

Por se tratar de um ato executivo preparatório ao ato expropriatório a penhora é importantíssima rumo à expropriação, pois fixa qual o bem do patrimônio que a ela estará sujeito. A penhora não expropria, apenas identifica o bem a ser expropriado. Por isso, não basta que a penhora seja apenas um ato de apreensão, mas também de guarda do bem, pois é este que estará incólume para que se tenha êxito no ato final de expropriação.

O fato da penhora ter uma função conservativa do bem penhorado até o ato de expropriação não lhe retira a natureza de ato executivo, tampouco lhe outorga a de natureza cautelar. O primeiro ato da execução forçada, com individualização do bem a ser expropriado, obriga qual o patrimônio fique destacado para que o ato executivo final possa ser útil.

A função principal da penhora reside em determinar o patrimônio sobre o qual se realizará a expropriação e fixar sua sujeição. A natureza instrumental da penhora está no sentido de assegurar a eficácia satisfativa, assim, representa atos de segurança jurídica. A penhora constitui ato específico de intromissão do Estado na esfera jurídica do obrigado realizando apreensão material do patrimônio.

Com relação aos efeitos, quanto aos critérios objetivos, a penhora é restringida pelo art. 831 do Código de Processo Civil⁴⁹, respeitando, segundo Humberto Theodoro Júnior⁵⁰, dois limites: que a penhora deve atingir somente os bens suficientes à satisfação do débito principal atualizado monetariamente somados aos juros, custas e honorários advocatícios; bem como a desnecessidade de sua realização quando nítido que o produto da expropriação dos bens será totalmente absorvido pelo pagamentos das custas da execução.

A penhora deve recair sobre bens legalmente penhoráveis e tendo que respeitar o montante da dívida exequenda, ou seja, tantos bens quantos bastem para o pagamento do principal atualizado, dos juros, das custas e dos honorários advocatícios.

O mandado que o oficial de justiça receberá para realizar o cumprimento, é de citação do executado e realizar a penhora e avaliação. O devedor devidamente citado, deverá com as cautelas próprias do ato, observar o prazo para pagamento voluntário. Passado esse prazo o oficial de justiça verificará em juízo se o pagamento ocorreu ou

⁴⁹ BRASIL. op. cit. nota 29. Art. 831. A penhora deverá recair sobre tantos bens quantos bastem para o pagamento do principal atualizado, dos juros, das custas e dos honorários advocatícios.

⁵⁰ THEODORO JÚNIOR, op cit.. p. 590

não e permanecendo o inadimplente, procederá à penhora, lavrando-se o respectivo auto, com imediata intimação do executado.

O instituto da penhora não recai sobre qualquer bem. A lei realiza ressalvas a impenhorabilidade de determinados bens, seja por sua própria natureza ou por sua inalienabilidade. Nesse contexto, cabe destacar os artigos do Código Civil, arts. 79 a 81, bens imóveis⁵¹, 100 e 101 bens públicos⁵², 1.712 e 1.717 bem de família⁵³, 1.911 cláusula de inalienabilidade⁵⁴, 1.848 herdeiros necessários⁵⁵ e Lei nº 8.009⁵⁶, de 29.03.1990, Bens de família, e no art. 832 do Código de Processo Civil⁵⁷, bens inalienáveis e impenhoráveis.

Ainda neste enfoque, no art. 833 do Código de Processo Civil⁵⁸ traz um rol, que dispõe sobre a impenhorabilidade de imóvel residencial destinado ao uso da família, mais comumente conhecido como bem de família.

Recaindo a penhora sobre bens imóveis, se faz necessária a averbação no Registro de Imóveis, para afastar qualquer ato do devedor que vise fraudar a execução, visto que a publicidade alcançada com o registro produz efeitos contra terceiros. Assim, será nula qualquer alienação do bem gravado com penhora.

Aplica-se ainda, acerca da avaliação de bem imóvel, o princípio da menor onerosidade ao devedor, devendo o avaliador realizar possíveis desmembramentos quando isto facilitar a futura alienação.

⁵¹ BRASIL. op. cit. nota 8. Art. 79. São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente. Art. 80. Consideram-se imóveis para os efeitos legais: I - os direitos reais sobre imóveis e as ações que os asseguram; II - o direito à sucessão aberta. Art. 81. Não perdem o caráter de imóveis: I - as edificações que, separadas do solo, mas conservando a sua unidade, forem removidas para outro local; II - os materiais provisoriamente separados de um prédio, para nele se reempregarem.

⁵² Ibid. Art. 100. Os bens públicos de uso comum do povo e os de uso especial são inalienáveis, enquanto conservarem a sua qualificação, na forma que a lei determinar. Art. 101. Os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei.

⁵³ Ibid. Art. 1.712. O bem de família consistirá em prédio residencial urbano ou rural, com suas pertenças e acessórios, destinando-se em ambos os casos a domicílio familiar, e poderá abranger valores mobiliários, cuja renda será aplicada na conservação do imóvel e no sustento da família. Art. 1.717. O prédio e os valores mobiliários, constituídos como bem da família, não podem ter destino diverso do previsto no art. 1.712 ou serem alienados sem o consentimento dos interessados e seus representantes legais, ouvido o Ministério Público.

⁵⁴ Ibid. Art. 1.911. A cláusula de inalienabilidade, imposta aos bens por ato de liberalidade, implica impenhorabilidade e incomunicabilidade

⁵⁵ Ibid. Art. 1.848. Salvo se houver justa causa, declarada no testamento, não pode o testador estabelecer cláusula de inalienabilidade, impenhorabilidade, e de incomunicabilidade, sobre os bens da legítima

⁵⁶ Idem. Lei nº 8009 de 29 de Março de 1990. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8009.htm>. Acesso em 10 mai. 2018

⁵⁷ Idem. op. cit. nota 29. Art. 832. Não estão sujeitos à execução os bens que a lei considera impenhoráveis ou inalienáveis.

⁵⁸ Ibid. Art. 833. São impenhoráveis:

Dessa forma a regra básica da penhora e de atingir bens negociáveis, ou seja, bens de fácil conversão no mercado para que se obtenha o dinheiro para liquidar a dívida.

A avaliação visa a atribuir um valor, através de um ato processual estipulado pelo Juiz em realizar a avaliação. Para a existência desse ato processual, é designado em via de regra o oficial de justiça, art. 154 e 870 do Código de Processo Civil⁵⁹.

A expropriação exige sempre a prévia avaliação, uma vez que o preço é elemento essencial e indispensável à alienação judicial dos bens penhorados.

Alexandre Freitas Câmara⁶⁰, dispõe:

A avaliação é encargo do oficial de justiça (art. 870), salvo se forem necessários conhecimentos especializados e o valor da execução comporte, caso em que será nomeado um avaliador, com prazo não superior a dez dias para entregar o laudo (art. 870, parágrafo único). O oficial de justiça, para realizar a avaliação, realizará uma vistoria e elaborará um laudo, tudo devendo constar de documentos a serem anexados ao auto de penhora. No caso de perícia realizada por avaliado, o laudo será apresentado no prazo assinado pelo juiz. Em ambos os casos, será preciso especificar os bens avaliados, com suas características e indicação do estado em que se encontram, bem como – evidentemente – o valor de cada bem (art. 872).

Realizada pelo oficial de justiça ou pelo avaliador nomeado pelo juiz, a avaliação sempre constará de laudo em que os bens penhorados serão discriminados com observância dos requisitos previstos pelo art. 872 do Código de Processo Civil⁶¹.

Para tornar a execução menos onerosa ao devedor o Juiz de ofício, pode determinar nova avaliação do bem. Ainda que a hasta pública se realize em favor da satisfação do crédito do exequente, deve-se sempre assegurar que o bem seja oferecido pelo seu valor de mercado, a fim de se evitar eventual enriquecimento sem causa do arrematante ou do credor que adjudicar o imóvel, em detrimento do executado. Nesse sentido, sempre que apresentadas evidências concretas de dessemelhança significativa entre avaliações sobre o mesmo bem, mostra-se prudente a confirmação do seu valor real.

⁵⁹ Ibid. Art. 154. Incumbe ao oficial de justiça: V - efetuar avaliações, quando for o caso e Art. 870. A avaliação será feita pelo oficial de justiça. Parágrafo único. Se forem necessários conhecimentos especializados e o valor da execução o comportar, o juiz nomeará avaliador, fixando-lhe prazo não superior a 10 (dez) dias para entrega do laudo.

⁶⁰ CÂMARA, Alexandre Freitas. *O Novo Processo Civil Brasileiro*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p.339

⁶¹ BRASIL. op. cit. nota 29. Art. 872. A avaliação realizada pelo oficial de justiça constará de vistoria e de laudo anexados ao auto de penhora ou, em caso de perícia realizada por avaliador, de laudo apresentado no prazo fixado pelo juiz, devendo-se, em qualquer hipótese, especificar: I - os bens, com as suas características, e o estado em que se encontram; II - o valor dos bens.

O juiz pode determinar de ofício a atualização do laudo de avaliação, quando entre sua realização e a data do leilão decorrer tempo significativo. É lícito qualquer das partes apresentem de forma fundamentada o requerimento de nova avaliação, tanto para substituição ou em complementação, sendo por razões subjetivas ou objetivas.

2.4 Expropriação de bens

Na expropriação, a técnica executiva de subrogação de bens, a satisfação do crédito exequendo pode apresentar diversas formas, dependendo da ocorrência das condições da lei processual. Essas podem corresponder às diferentes formas de realizar a expropriação judicial para se alcançar a satisfação do crédito exequendo. Portanto, são excludentes entre si, não havendo mais de uma forma.

Na escala de preferência legal, a primeira forma de expropriação dos bens penhorados é a adjudicação. A segunda é a alienação por iniciativa particular. A última é a alienação em leilão judicial eletrônico ou presencial.

Alexandre Freitas Câmara⁶², dispõe:

Há três técnicas expropriatórias previstas no CPC: adjudicação, alienação (que pode ser por iniciativa particular ou por leilão judicial) e expropriação de frutos e rendimentos do bem penhorado (art. 825). Destas, porém, o Código só trata de duas (adjudicação e alienação) na Seção destinada a regular a expropriação de bens (arts. 876 a 903). É que a expropriação de frutos e rendimentos do bem penhorado vem regulada pela lei processual nos dispositivos que tratam da própria penhora de frutos e rendimentos, como se teve oportunidade de examinar em passagem anterior deste trabalho. Merece registro o fato de que, expropriado um bem, eventuais créditos que sobre ele recaiam, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, devendo o adquirente do bem recebê-lo livre e desonerado (art. 908, § 1o).

Pode-se afirmar que existe um rito sugerido pelo Código Processo Civil, mas que a rigor não é vinculativo, apenas uma opção do legislador a ser tomado pelo procedimento executivo em realizar a expropriação judicial. Se extrai da redação dos arts. 878, 880 e 881 do Código de Processo Civil⁶³.

⁶² CÂMARA, op. cit. p.340

⁶³BRASIL. op. cit. nota 29. Art. 878. Frustradas as tentativas de alienação do bem, será reaberta oportunidade para requerimento de adjudicação, caso em que também se poderá pleitear a realização de nova avaliação. Art. 880. Não efetivada a adjudicação, o exequente poderá requerer a alienação por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário. Art. 881. A alienação far-se-á em leilão judicial se não efetivada a adjudicação ou a alienação por iniciativa particular.

O bem a ser singularizado for dinheiro, o crédito será realizado sem a necessidade de outras ferramentas, mas se o bem não for dinheiro haverá que se proceda a penhora do patrimônio do executado e sua avaliação para se converta em dinheiro para a satisfação do crédito exequendo, conforme o art. 904 do Código de Processo Civil ⁶⁴, se caracterizando pela finalidade de se transferir bens ou valores do patrimônio do executado para o exequente nos limites de seu crédito.

Existem diferentes formas de satisfação do credor através da expropriação, ou seja, a retirada forçada do bem do executado, como se extrai dos arts. 878, 879, 880 e 881 do Código de Processo Civil ⁶⁵.

A adjudicação é o ato executivo expropriatório, por meio do qual o juiz, em nome do Estado, transfere o bem penhorado para o exequente ou para outras pessoas a quem a lei confere preferência na aquisição.

Alexandre Câmara Freitas⁶⁶ dispõe:

Consiste a adjudicação na retirada do bem penhorado do patrimônio do executado para que seja ele transferido para o patrimônio do exequente, que o recebe em pagamento da dívida. Só pode ela ocorrer mediante requerimento do exequente, que deverá oferecer pelo bem penhorado preço não inferior ao da avaliação (art. 876). A adjudicação pode ocorrer imediatamente após a avaliação do bem penhorado, não havendo necessidade de se tentar antes qualquer outra medida expropriatória. Caso, porém, se tente promover a alienação do bem penhorado e esta reste frustrada, será reaberta a possibilidade de requerer a adjudicação, caso em que será possível ao interessado postular a realização de nova avaliação (art. 878).

O Código de Processo Civil nos art. 825, inciso I ⁶⁷ e art. 904, inciso II ⁶⁸, apresenta um resultado prático ou equivalente ao pagamento do dinheiro pretendido pelo exequente, não é justamente o dinheiro pretendido, mas pela economia processual, perda de tempo, custo processual e outros, é possível a adjudicação do bem penhorado, tendo assim a satisfação ao pagamento do crédito equivalente, mas não obtendo um resultado da fidelidade da tutela jurisdicional prestada.

⁶⁴ Ibid. Art. 904. A satisfação do crédito exequendo far-se-á: I - pela entrega do dinheiro; II - pela adjudicação dos bens penhorados.

⁶⁵ Idem. op. cit. nota 29. Art. 878. Frustradas as tentativas de alienação do bem, será reaberta oportunidade para requerimento de adjudicação, caso em que também se poderá pleitear a realização de nova avaliação. Art. 880. Não efetivada a adjudicação, o exequente poderá requerer a alienação por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário. Art. 881. A alienação far-se-á em leilão judicial se não efetivada a adjudicação ou a alienação por iniciativa particular.

⁶⁶ CÂMARA, op. cit. p. 340

⁶⁷ BRASIL. op. cit. nota 29. Art. 825. A expropriação consiste em: I - adjudicação;

⁶⁸ Ibid. Art. 904. A satisfação do crédito exequendo far-se-á: I - pela entrega do dinheiro; II - pela adjudicação dos bens penhorados.

A forma de realizar a adjudicação é alternativa e prioritária à alienação, antevendo assim o desperdício de tempo e dinheiro como técnica expropriatória que antecede as demais. O exequente pode oferecer o preço não inferior à avaliação para adjudica-los e não existe preclusão ao requerimento da adjudicação, conforme art. 878 do Código de Processo Civil⁶⁹.

Daniel Amorim Assumpção⁷⁰, dispõe:

Da maneira como o dispositivo foi redigido fica a impressão de que, frustrada a tentativa inicial da adjudicação, somente após o exaurimento das outras formas de expropriação seria possível uma nova tentativa. Na realidade, essa nova tentativa pode ocorrer a qualquer momento, mesmo não tendo sido esgotadas as outras formas de expropriação previstas na lei, desde que antes da efetiva perda judicial do bem pelo executado.

O TJMG, sobre o prazo para requerer a adjudicação:

O CPC não fixa prazo para que os legitimados requeiram a adjudicação do bem. Desse modo, desde que tenha sido completada a avaliação dos bens, e até que tenha havido a alienação, particular ou em hasta pública, a adjudicação poderá ser requerida (TJMG, Ap. Cível 1.0024.08.243309-5/001, Rel.^a Des.^a Márcia de Paoli Balbino, 17^a Câmara Cível, jul. 12.03.2009, DJe 31.03.2009)⁷¹.

Assim, o momento apropriado para requerer a adjudicação de bem penhorado, que poderá inclusive ser sugerida de ofício pelo juiz, por razões de economia processual, deverá ser feito antes de terminada outra forma de expropriação. Daí por que, tão logo termine a fase de avaliação do bem, e desde que não exista oposição do devedor com efeito suspensivo, deve-se postular a adjudicação do bem penhorado, que é regida pelos art. 876 do Código de Processo Civil⁷², mas não existe uma preclusão processual ao requerimento da adjudicação, ou seja, enquanto não realizada nenhuma outra forma de expropriação, lícito será o requerimento da adjudicação.

A adjudicação se torna perfeita e acabada com a lavratura do auto de adjudicação, de acordo com o art. 877§1º do Código de Processo Civil⁷³. Uma vez que,

⁶⁹ Ibid. Art. 878. Frustradas as tentativas de alienação do bem, será reaberta oportunidade para requerimento de adjudicação, caso em que também se poderá pleitear a realização de nova avaliação

⁷⁰ NEVES, Daniel Amorim Assumpção. *Novo Código de Processual Civil – Lei 13.105/2015*. Rio de Janeiro: Forense. São Paulo: Método, 2015. p. 369

⁷¹ BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais. *Ap. Cível nº 1.0024.08.243309-5/001*, Rel.^a Des.^a Márcia de Paoli Balbino. Disponível em: < [⁷² Idem. op. cit. nota 29. Art. 876. É lícito ao exequente, oferecendo preço não inferior ao da avaliação, requerer que lhe sejam adjudicados os bens penhorados.](http://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisa/PalavrasEspelhoAcordao.do?&numeroRegistro=1&totalLinhas=1&paginaNumero=1&linhasPorPagina=1&palavras=adjudicacao%20podera%20ser%20requerida&pesquisarPor=ementa&orderByData=1&listaRelator=23002334&referenciaLegislativa=Clique%20na%20lupa%20para%20pesquisar%20as%20refer%20Encias%20cadastradas...&pesquisaPalavras=Pesquisar&> Acesso em: 30 mai. 2018.</p>
</div>
<div data-bbox=)

⁷³ Ibid. Art. 877. Transcorrido o prazo de 5 (cinco) dias, contado da última intimação, e decididas eventuais questões, o juiz ordenará a lavratura do auto de adjudicação. § 1º Considera-se perfeita e

o auto de adjudicação é título material da alienação realizada em juízo, é imprescindível que nele se identifique, adequadamente, o objeto e o preço da operação. Os elementos utilizáveis, para tanto, serão basicamente o auto da penhora, o laudo da avaliação, o requerimento do adjudicante, a eventual licitação e a decisão de deferimento da adjudicação. Alguma falta ocorrida no auto poderá ser suprida quando da expedição da carta de adjudicação.

Ocorrerá a alienação por meio de negócio jurídico bilateral, no qual o proprietário transfere o domínio à outra pessoa. Podendo ser a título oneroso, como na compra e venda, ou título gratuito, como na doação, e ainda, na forma voluntária, como na dação em pagamento, ou na forma compulsória, como na arrematação. Todavia, em qualquer caso, somente produzirão os efeitos da perda da propriedade com o registro do título transmissivo.

Alexandre de Freitas Câmara⁷⁴ dispõe:

Existem dois modos de alienar bens penhorados (art. 879): por iniciativa particular e em leilão judicial (que pode ser eletrônico ou presencial). Não ocorrendo a adjudicação do bem penhorado, então, o bem penhorado deverá ser, por uma dessas duas técnicas, alienado.

Alienação por iniciativa particular, arts. 879, inciso I, e art. 880 do Código de Processo Civil⁷⁵, ocorre quando não havendo interesse por nenhum dos legitimados em adjudicar os bens, requerer que seja a por iniciativa particular, corretor de imóveis, na tentativa de se obter um preço de mercado do bem. Essa modalidade tem preferência em relação à alienação em hasta pública, constituindo, então, a segunda classe de técnicas expropriatórias. É um ato expropriatório público, realizado pelo Estado e com cooperação do exequente, mas que em nada se assemelha e uma compra e venda privada.

A rigor, o art. 880 do Código de Processo Civil contempla duas formas de alienação por iniciativa particular: a primeira quando o próprio exequente promove a alienação do bem penhorado, sob a supervisão do magistrado e a outra quando o exequente requer ao magistrado a alienação por intermédio de corretor ou leiloeiro

acabada a adjudicação com a lavratura e a assinatura do auto pelo juiz, pelo adjudicatário, pelo escrivão ou chefe de secretaria, e, se estiver presente, pelo executado, expedindo-se:

⁷⁴ CÂMARA, op. cit. p. 343

⁷⁵ BRASIL. op. cit. nota 29. Art. 879. A alienação far-se-á: I - por iniciativa particular; II - em leilão judicial eletrônico ou presencial. Art. 880. Não efetivada a adjudicação, o exequente poderá requerer a alienação por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário.

público credenciado perante o poder judiciário. Em ambas, as regras e as exigências são as mesmas fixadas no art. 880 do Código de Processo Civil.

Realizada a alienação do bem penhorado por iniciativa particular, ela será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se possível do executado, expedindo-se a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel.

Daniel Amorim Assumpção⁷⁶, dispõe:

É mantida a residualidade da arrematação por hasta pública (leilão, nos termos do Novo CPC) como forma de expropriação, somente realizando-se no caso concreto se frustradas as demais formas (art. 881, caput, do Novo CPC). E ainda mais residual é o leilão presencial, que só deverá ser executado quando não for possível o leilão eletrônico (art. 882, caput, do Novo CPC).

Alienação em leilão judicial eletrônico ou presencial, arts. 879, inciso II, e 881 do Código de Processo Civil⁷⁷, após não ter logrado êxito na adjudicação de bem penhorado ou a alienação por iniciativa particular, resta ao exequente a utilização da expropriação por alienação em leilão público.

Dessa forma, será mais eficaz em obter o melhor preço por meio de uma licitação, por uma concorrência pública, na qual o interessado que pagar o melhor preço leva para si o bem penhorado.

Essa licitação é feita por intermédio de um leilão público, que fica a cargo do leiloeiro público. Esse leilão público tanto pode se dar pela forma eletrônica ou pela presencial.

O leiloeiro e responsável pela ampla divulgação, por isso deve ser publicamente anunciada, para que se possa atrair o maior número de pessoas possível. Por isso deve ser por edital.

O edital deve conter os elementos de individualização do bem por completo, contendo as suas características, e outros que possam atrair pessoas, sendo indispensável as divisas e a transcrição da inscrição, valor do bem avaliado, dentre outros conforme o art. 886 do Código de Processo Civil⁷⁸.

⁷⁶ NEVES, op. cit., p. 370

⁷⁷ BRASIL. op. cit. nota 29. Art. 881. A alienação far-se-á em leilão judicial se não efetivada a adjudicação ou a alienação por iniciativa particular. § 1o O leilão do bem penhorado será realizado por leiloeiro público. § 2o Ressalvados os casos de alienação a cargo de corretores de bolsa de valores, todos os demais bens serão alienados em leilão público

⁷⁸ Ibid. Art. 886. O leilão será precedido de publicação de edital, que conterà:

Se faz necessário a ciência de outras pessoas estranhas da lide, conforme o art. 889 do Código de Processo Civil ⁷⁹, sendo os interessados indiretos tenham ciência de sua ocorrência, porque existe um interesse direito do imóvel a ser levado a leilão. Podendo estes se manifestando sobre algum crédito, para que haja uma futura reserva, ou até mesmo interesse em adquirir.

2.5 Suspensão e extinção do processo de execução

Os casos de suspensão da execução forçada está previsto no art. 921 do Código de Processo Civil ⁸⁰, sendo possível aplicar os previsto no processo de cognição.

Decorrido o prazo de um ano da suspensão do processo, sem que seja localizado o executado ou que sejam encontrados bens penhoráveis, o processo será arquivado em caráter provisório, podendo ser reativados, desde que apareçam bens a executar. O importante é a declaração judicial da suspensão do processo para que o exequente evite que arguir a prescrição intercorrente.

Conforme o entendimento do TJRJ :

0013894-91.2013.8.19.0031 – APELAÇÃO Des(a). SIRLEY ABREU BIONDI - Julgamento: 03/05/2018 - DÉCIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL Execução de título extrajudicial. Tentativa frustrada de recebimento do crédito. Ausência de bens passíveis de penhora. Sentença que julgou extinto o processo, sem apreciação do mérito, com fulcro no artigo 485, VI, do CPC. No caso da não localização de bens penhoráveis do devedor, a lei de ritos prevê a suspensão da execução (Art.921, III do NCPC), possibilitando que o credor tente localizar o devedor, assim como bens que possam ser penhorados. Contudo, o processo permaneceu suspenso por mais de 1 (um)ano, sem que fosse localizado bens para satisfação do crédito. Extinção correta. Manutenção da sentença. Nos termos do art. 932, IV, *in al.*, do Novo CPC e do art. 31, VIII do RITJ, NEGÓCIO PROVIMENTO AO RECURSO⁸¹

Na suspensão para concessão de prazo para que o devedor realize o adimplemento da dívida, e posteriormente ocorrer, a execução se extinguirá definitivamente. Se porém, a dilação concedida sem que o devedor pague débito, o

⁷⁹Ibid. Art. 889. Serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência:

⁸⁰ Ibid. Art. 921. Suspende-se a execução: I - nas hipóteses dos arts. 313 e 315, no que couber; II - no todo ou em parte, quando recebidos com efeito suspensivo os embargos à execução; III - quando o executado não possuir bens penhoráveis; IV - se a alienação dos bens penhorados não se realizar por falta de licitantes e o exequente, em 15 (quinze) dias, não requerer a adjudicação nem indicar outros bens penhoráveis; V - quando concedido o parcelamento de que trata o art. 916.

⁸¹ Idem. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Apelação nº 0013894-91.2013.8.19.0031*. Relator Des(a). SIRLEY ABREU BIONDI. Disponível em : <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0004BF8798B953EA0DA87DE4EC20293FBBFCFC508133B1654>>. Acesso em: 30 mai. 2018.

processo executivo simplesmente retomará o seu curso, conforme o art. 922 do Código de Processo Civil ⁸².

O processo de execução se extingue quando o credor não obtém o deferimento da petição inicial, renúncia ao crédito ou ocorre a prescrição, e quando o devedor realiza a obrigação, conforme o art. 924 do Código de Processo Civil ⁸³, sendo esta extinção declarada por sentença de acordo com o art. 925 do Código de Processo Civil ⁸⁴.

Entendimento do TJRJ sobre os acordos na execução:

0007791-88.2018.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO Des(a). CINTIA SANTAREM CARDINALI - Julgamento: 02/05/2018 - VIGÉSIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ACORDO CELEBRADO PELAS PARTES, PREVENDO O PAGAMENTO EM PARCELAS MENSAIS. DECISÃO QUE DETERMINOU A SUSPENSÃO DO PROCESSO ATÉ O FIM DAS PARCELAS PREVISTAS, SEM A HOMOLOGAÇÃO DO ACORDO. RECURSO DO AUTOR VISANDO À REFORMA DO DECISUM, COM A HOMOLOGAÇÃO DA TRANSAÇÃO. AGRAVO QUE MERECE PROSPERAR. A CONSEQUÊNCIA DE ACORDO ENTABULADO COM PREVISÃO DE PAGAMENTO PARCELADO TEM TRAZIDO GRANDE DIVERGÊNCIA NA DOUTRINA E NA JURISPRUDÊNCIA. ALGUNS ENTENDEM QUE SERIA CASO DE SUSPENSÃO, E OUTROS ADUZEM SER CASO DE EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO NA FORMA DO ART. 924, III, DO CPC/15. TODAVIA, EM QUE PESE AS DIFERENTES CORRENTES, NÃO RESTA DÚVIDA QUE O MESMO DEVE SER HOMOLOGADO, A FIM DE QUE O ACORDO PASSE A OPERAR TODOS OS SEUS EFEITOS, INCLUÍDO O DE FORÇA EXECUTIVA. NA PRESENTE HIPÓTESE HOVE ALTERAÇÃO NO VALOR COBRADO, SENDO INDISPENSÁVEL QUE HAJA A HOMOLOGAÇÃO PARA QUE OBTENHAM AS PARTES ENVOLVIDAS SEGURANÇA JURÍDICA, DANDO EFEITO EXECUTIVO À TRANSAÇÃO, EM CASO DE DESCUMPRIMENTO. RECURSO AO QUAL SE DÁ PROVIMENTO, PARA DETERMINAR A HOMOLOGAÇÃO DO ACORDO ENTABULADO ENTRE AS PARTES.⁸⁵

O acordo entabulado na execução para pagamento parcelado, tem divergência. Alguns entendem que seria caso de suspensão, e outros caso de extinção da execução na

⁸² Idem. op. cit. nota 29 Art. 922. Convindo as partes, o juiz declarará suspensa a execução durante o prazo concedido pelo exequente para que o executado cumpra voluntariamente a obrigação. Parágrafo único. Findo o prazo sem cumprimento da obrigação, o processo retomará o seu curso.

⁸³ Ibid. Art. 924. Extingue-se a execução quando: I - a petição inicial for indeferida; II - a obrigação for satisfeita; III - o executado obtiver, por qualquer outro meio, a extinção total da dívida; IV - o exequente renunciar ao crédito; V - ocorrer a prescrição intercorrente.

⁸⁴ Ibid. Art. 925. A extinção só produz efeito quando declarada por sentença.

⁸⁵ Idem. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Agravo de Instrumento nº 0007791-88.2018.8.19.0000* Des(a). CINTIA SANTAREM CARDINALI. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0004FEFCDD502563C520213315D0FDF8F708C50812441331&USER=>> Acesso em: 30 mai. 2018.

forma do art. 924, III, do Código de Processo Civil. Sobre o tema e sua divergência em sua obra o doutrinador Rodolfo Kronenberg Hartmann⁸⁶:

É de se destacar, ainda, que a outra norma (art.922) prevendo que, convindo as partes, o juiz declarará suspensa a execução durante o prazo concedido pelo exequente para que o executado cumpra voluntariamente a obrigação, sendo que, se o prazo findar sem cumprimento, o processo irá então retomar o seu regular curso. O referido dispositivo é muito adotado nas execuções fiscais em que o executado adere a algum parcelamento para pagamento da dívida tributária, como o programa de recuperação fiscal (refis) ou o parcelamento especial (Paes). Esta solução, contudo, não passa imune a críticas, pois há aqueles que entendem que eventual transação realizada pelas partes no curso da execução deve motivar a sua extinção (art. 924, inc. III), em vez de ser reputada como causa para a suspensão.

Importante frisar que um acordo sem a devida homologação deixa de produzir os seus efeitos executivos em caso de inadimplemento, ou seja, se for descumprido não poderá imediatamente ser executado pelo credor.

3. ARREMATAÇÃO E SUAS DEVIDAS ATENÇÕES PARA ATENDER SUA FINALIDADE

A arrematação é ato jurídico processual. Como ato de execução, a expropriação forçada de bens penhorados, que integra a fase dos atos satisfatórios, mediante pagamento em pecúnia. A transferência coativa de bens penhorados, que se faz a um terceiro, para ulterior satisfação do exequente e dos demais credores do executado que tenham ingressado na execução.

Segundo Humberto Theodoro Júnior⁸⁷, o conceito de hasta pública⁸⁸:

Na concepção jurídica, hasta pública (que o NCPC prefere denominar leilão judicial), é a alienação de bens em pregão (isto é, em oferta pública) promovida pelo Poder Público (especialmente pelo Poder Judiciário, nos casos disciplinados pelo direito processual civil). Dela se encarrega um agente especializado – o leiloeiro público. A arrematação, termo que se usa frequentemente como sinônimo de hasta pública, é, com mais adequação, o ato com que se conclui o pregão, adjudicando os bens ao licitante que formulou o melhor lance.

A arrematação é sim, um ato unilateral do Estado, que forçosamente impõe a venda dos bens do devedor em hasta pública para satisfazer o crédito do exequente.

⁸⁶ HARTMANN, Rodolfo Kronenberg. *Curso completo do novo processo civil* 3. ed.- Niterói: Impetus, 2016. p.536

⁸⁷ THEODORO JÚNIOR. op. cit. p. 706

⁸⁸ A expressão hasta pública, segundo os léxicos, provém da circunstância de que, entre os romanos, os leilões eram promovidos em torno de uma lança plantada em praça pública, como sinal de autoridade (Houaiss. Dicionário de Língua Portuguesa. Verbetes “hasta”, p. 1.507).

Dessa forma é possível haver uma concorrência pelos pretendidos nos imóveis que estão sendo leiloados, havendo apenas um fator determinante que é o valor mínimo⁸⁹ do imóvel, nada obstar a termos valores arrematados acima do valor avaliado.

Segundo, Misael Montenegro Filho⁹⁰, a arrematação consiste em:

[...] alienação judicial do bem atingido pela penhora anteriormente formalizada, sobressaindo-se as seguintes peculiaridades do ato em estudo: a) Ocorre contra a vontade do devedor, que assiste a alienação do bem que seja manifestada sua concordância com a conclusão do ato de transferência (assinatura de escritura pública de compra e venda, em se tratando de bens imóveis; assinatura do documento de transferência de um veículo, por exemplo). b) Revela ato de império do Estado, representado pelo magistrado que conduz a ação de execução, em face de uma função jurisdicional na execução ser substitutiva, autorizando a invasão na esfera patrimonial do devedor. c) Qualifica-se como negócio jurídico em relação ao arrematante, que manifesta a sua vontade no sentido de adquirir a coisa judicialmente ofertada ao público. (grifo do autor).

Encontram-se atualmente, duas formas de leilão, seja ele presencial ou eletrônico, havendo preferência nesse ato em razão da simplicidade, economicidade e concorrência de licitantes e a ampla abrangência de concorrentes, uma vez que, através do leilão eletrônico, possibilita qualquer pessoa em qualquer parte do mundo participar.

Ressalta-se que a arrematação, tem caráter secundário, ou seja, ela somente se procederá caso não tenha ocorrido a adjudicação dos bens pelo exequente, nem a alienação pelo particular. Entendimento este que se pode extrair da sequência da Subseção I e II e o leilão se encontra no Inciso II do art. 879 do Código de Processo Civil⁹¹, bem como o entendimento do art. 881 do Código de Processo Civil⁹².

O estudo da arrematação envolve não apenas aquisição do bem penhorado em leilão público, mas também todos os atos necessários, anteriores e posteriores a realização da expropriação em leilão. Observando assim que o mero ato de venda pública coercitiva é o meio em que é realizada a transformação do bem em dinheiro para realizar a satisfação do crédito. Art. 904, inciso I e II, do Código de Processo Civil⁹³.

⁸⁹ BRASIL. op. cit. nota 29. Art. 885. O juiz da execução estabelecerá o preço mínimo, as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante.

⁹⁰ MONTENEGRO FILHO, Misael. *Curso de Direito Processual Civil*, v. 2: teoria geral dos recursos, recursos em espécie e processo de execução. 4 ed. São Paulo: Atlas, 2007, p. 405-418

⁹¹ BRASIL. op. cit. nota 29. Art. 879. A alienação far-se-á: II - em leilão judicial eletrônico ou presencial.

⁹² Ibid. Art. 881. A alienação far-se-á em leilão judicial se não efetivada a adjudicação ou a alienação por iniciativa particular.

⁹³ Ibid. Art. 904. A satisfação do crédito exequendo far-se-á: I - pela entrega do dinheiro; II - pela adjudicação dos bens penhorados.

Arrematar é o ato que fecha a cadeia da execução para o pagamento da quantia, nas hipóteses que se faz necessário o bem em se tornar dinheiro para realizar o pagamento do credor na importância devida. Havendo créditos desse valor deve-se retornar ao exequente o correspondente.

A arrematação consiste no ato judicial que encerra o procedimento de alienação judicial do patrimônio do executado para terceiro. Como cedição, alcançando êxito na hasta pública realizada, será lavrado auto de arrematação e expedida carta de arrematação para ser levada no registro imobiliário competente.

Nos termos dos artigos 903 do Código de Processo Civil, assinado o respectivo auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação se considera perfeita, acabada e irrevogável.

Todavia, o domínio do bem imóvel somente decorre do registro desse ato em cartório, nos termos dos artigos 1.227 e art. 1.245, caput e §1º, do Código Civil:

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§1º. Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

Na lição do professor Marco Aurélio Bezerra de Melo⁹⁴ afirma que “O registro, na presente hipótese tem efeito constitutivo, ou seja, somente será reputado dono do imóvel ou titular de direito real sobre a coisa alheia a pessoa cujo nome constar na certidão para esse fim expedida pelo registro de imóveis.” No Registro de Imóveis a publicidade dos atos por ele praticados é garantida não somente pela própria Lei 6.015/73, como também por norma constitucional do artigo 5º, inciso XXXIII, Constituição Federal, devendo ser fornecida certidão para qualquer parte que a solicite, independentemente de identificação.

Assim, ainda que a carta de arrematação configure instrumento hábil a efetivar a aquisição do imóvel pelo adquirente, seu registro é necessário, para consolidar a propriedade do bem.

A pretensão de imissão na posse está lastreada no direito de propriedade e o domínio do imóvel somente se revelará quando da transcrição da carta de arrematação

⁹⁴ MELLO, Marco Aurélio Bezerra de. *Direito das Coisas*, 2 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008, p.138 - 139

na matrícula correspondente, não tem direito à imissão na posse, antes de efetivada tal medida.

Entendimento do STJ:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA NÃO DEMONSTRADA. EXECUÇÃO DE SENTENÇA. IMISSÃO NA POSSE. CARTA DE ARREMATACÃO. REGISTRO. NECESSIDADE. 1. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial. 2. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas. 3. A pretensão de quem objetiva a imissão na posse fundamenta-se no direito de propriedade. Visa à satisfação daquele que, sem nunca ter exercido a posse, espera obtê-la judicialmente. 4. Logo, na medida em que a transferência da propriedade imobiliária ocorre com o registro do título aquisitivo - no particular, a carta de arrematação - perante o Registro de Imóveis, somente depois da prática desse ato é que o arrematante estará capacitado a exigir sua imissão na posse do bem. 5. Recurso especial não provido. (REsp 1238502/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/05/2013, DJe 13/06/2013)⁹⁵.

Uma vez registrada a carta de arrematação, a imissão na posse se torna possível. O TJRJ tem entendido que sempre que houver o registro e possível o ingresso em juízo para o requerimento da posse:

PROCESSUAL CIVIL. DECRETO-LEI Nº 70/66. DEMANDA DE IMISSÃO NA POSSE. ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA. DEFERIMENTO. ACERTO DA DECISÃO. APLICAÇÃO DA SÚMULA 59 DA JURISPRUDÊNCIA PREDOMINANTE DESTA CORTE DE JUSTIÇA. Segundo a Súmula 59 deste Tribunal de Justiça Somente se reforma a decisão concessiva ou não da antecipação de tutela, se teratológica, contrária à Lei ou à evidente prova dos autos. O autor/agravado comprovou ser o proprietário do imóvel, apresentando como título a escritura pública de compra e venda (arq. 22/23 do anexo I), devidamente registrado no respectivo registro de imóveis. "Uma vez transcrita no Registro Geral de Imóveis a carta de arrematação, poderá o adquirente requerer ao Juízo competente imissão de posse no imóvel, que lhe será concedida liminarmente, após decorridas as 48 horas mencionadas no parágrafo terceiro deste artigo, sem prejuízo de se prosseguir no feito, em rito ordinário, para o debate das alegações que o devedor porventura aduzir em contestação" (art. 37, § 2º do DecretoLei 70/66). Recurso ao qual se nega seguimento. (Agravado de Instrumento 0054334-91.2014.8.19.0000, Rel. Des. LINDOLPHO MORAIS MARINHO, j. 17/10/2014, Décima Sexta Câmara Cível)⁹⁶

AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMISSÃO NA POSSE. AQUISIÇÃO DO IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA. CARTA DE ARREMATACÃO.

⁹⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 1238502/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1239342&num_registro=201100066721&data=20130613&formato=PDF> Acesso em: 30 mai. 2018.

⁹⁶ Idem. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Agravado de Instrumento nº 0054334-91.2014.8.19.0000, Rel. Des. LINDOLPHO MORAIS MARINHO - Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=00044EFB4491F9B6ED80FC3F00409A5392BEE7C503332C33>> Acesso em: 30 mai. 2018.

REGISTRO. NECESSIDADE. A ação de imissão na posse tem caráter essencialmente dominial e se destina à tutela do direito do proprietário de reivindicar a coisa das mãos de quem injustamente a detenha (art. 1.228 do CC). Em seu âmbito, importa demonstrar a titularidade do domínio em face de quem exerce injustamente a posse. Oportuno endossar, que a propriedade é um direito complexo, que se instrumentaliza através do domínio, possibilitando ao seu titular o exercício de um feixe de atributos, consubstanciados nas faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa que lhe serve de objeto (art. 1228, do Código Civil). No caso em tela, trata-se de pedido de imissão de posse de imóvel arrematado em hasta pública, com carta de arrematação não registrada no respectivo cartório (fls.18). Todavia, necessário o registro da carta de arrematação para conferir ao arrematante o direito à imissão na posse. Senão vejamos. A arrematação consiste no ato judicial que encerra o procedimento de alienação judicial do patrimônio do executado para terceiro. Como cediço, alcançando êxito na hasta pública realizada, será lavrado auto de arrematação e expedida carta de entrega de bem móvel ou de arrematação para ser levada no registro imobiliário competente. Pelo art. 694, do CPC, assinado o respectivo auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo serventuário da justiça ou leiloeiro, a arrematação considera-se perfeita, acabada e irretratável. Todavia, o domínio do bem imóvel somente decorre do registro desse ato em cartório, nos termos do art. 1.245, caput e §1º, do CC. Assim, ainda que a carta de arrematação configure instrumento hábil a efetivar a transferência do imóvel pelo adquirente, seu registro é necessário, para consolidar a propriedade do bem em nome do apelante. Nessa perspectiva, depois de registrada a carta de arrematação é que a imissão na posse se torna possível. Recurso a que se nega seguimento. (Agravo de Instrumento 0055967-06.2015.8.19.0000, Rel. Des. RENATA MACHADO COTTA, j. 08/10/2015, Terceira Câmara Cível)⁹⁷.

Para e referida medida de imissão da posse ser concedida deve preencher o requisitos formais junto ao cartório de registro de imóveis para que se possa obter a legitimidade em pleitear a coisa com os devidos documentos comprobatórios de propriedade.

3.1 Requisitos

Não havia no ordenamento jurídico do Código de Processo Civil de 1973, disposição legal que conceitue o que pode ser considerado como preço vil. A doutrina e a jurisprudência já tentaram fixá-lo como aquele que o valor do bem não ultrapasse 50% do valor do imóvel, porém na prática, deve-se observar o caso concreto com as respectivas peculiaridades de cada situação, em respeito ao princípio da menor onerosidade do devedor, bem como da máxima utilidade da execução.

⁹⁷ Idem. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro *Agravo de Instrumento nº 0055967-06.2015.8.19.0000*, Rel. Des. RENATA MACHADO COTTA. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=00047AC9267DBE0D2D52517E42A59F82C778C5042C2E3C44>> Acesso em: 30 mai. 2018.

Araken de Assis⁹⁸, preconiza que:

Em virtude de sua condição de conceito jurídico indeterminado, inexistente critério econômico apriorístico do que seja, afinal, 'preço vil'. Deve o executado comprovar que, na data da hasta pública, a coisa penhorada valia bem mais do que o oferecido, não bastando o simples decurso de tempo desde a avaliação.

O preço vil, acabou sendo modulado no art. 891 do código de Processo Civil⁹⁹, não sendo aceitos lances desse modo, o que acarreta um problema tanto para o executado quanto para o exequente, e o beneficiado seria sempre o arrematante, pelo princípio da equidade, não haveria negócio bom para todos, apenas para um terceiro interessado, ou seja, totalmente descabido na equação matemática em perder um patrimônio, seja ele qual for, e ainda ficar devendo, dessa forma não resolveria o maior problema, ou seja, o processo ainda estaria em curso.

Nesse sentido, o entendimento do STJ:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. FASE EXECUTIVA. OFENSA AO ART.535 DO CPC/73. NÃO OCORRÊNCIA. ARREMATAÇÃO. FORMA DE PAGAMENTO. COMPLEMENTAÇÃO QUANDO DETERMINADO PELO JUÍZO. CONCORDÂNCIA DO CREDOR. FUNDAMENTOS INATACADOS SUFICIENTES PARA MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO. SÚMULA Nº 283/STF. PREÇO VIL. INFERIOR A 50% DO VALOR DE MERCADO. PRECEDENTES DO STJ. SÚMULA Nº 83/STJ. DECISÃO MANTIDA. 1. Não há afronta ao art. 535 do CPC/73 quando o Tribunal de origem manifesta-se suficientemente sobre a questão controvertida, apenas adotando fundamento diverso daquele perquirido pela parte. 2. A subsistência de fundamento inatocado apto a manter a conclusão do aresto impugnado impõe o não conhecimento da pretensão recursal. Súmula nº 283/STF.3. Não há preço vil se o bem foi arrematado por até 50% do seu valor de mercado. Súmula nº 83/STJ. 4. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp 1463695/RS, Relator Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 15/12/2016)¹⁰⁰

O percentual de 50% do valor da avaliação estaria em acordo com entendimentos de turmas recursais, ou seja, seria válido a aquisição pelo exequente ou por terceiros STJ:

PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. ADJUDICAÇÃO DO BEM PENHORADO PELA FAZENDA PÚBLICA. ARREMATAÇÃO. METADE DO VALOR DA AVALIAÇÃO. PREÇO VIL NÃO

⁹⁸ ASSIS, Araken de. *Manual da Execução*. 11 ed. Ver., ampl. e atual. com a reforma processual 2006/2007. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007. p. 750

⁹⁹ BRASIL. op. cit. nota 29. Art. 891. Não será aceito lance que ofereça preço vil. Parágrafo único. Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação

¹⁰⁰ Idem. Superior Tribunal de Justiça. *AgInt no REsp nº 1463695/RS*, Relator Min. LUIS FELIPE SALOMÃO. Disponível em: < https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=67485829&num_registro=201401387844&data=20170202&tipo=91&formato=HTML > Acesso em: 30 de mai. 2018.

CARACTERIZADO. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. REVISÃO DO JULGADO. SÚMULA 7/STJ 1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que se caracterizou a vileza do preço quando a arrematação não alcançar, ao menos, 50% do valor da avaliação. 2. No caso dos autos, conforme se depreende do acórdão recorrido, o bem foi arrematado por valor equivalente à metade da avaliação, de modo que não se configurou o preço vil da arrematação efetuada. 3. É inviável, portanto, analisar a tese defendida no Recurso Especial, pois inarredável a revisão do conjunto probatório dos autos para afastar as premissas fáticas estabelecidas pelo acórdão recorrido. Aplica-se, portanto, o óbice da Súmula 7/STJ. 4. Recurso Especial parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido. (REsp 1703148/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 21/11/2017, DJe 19/12/2017)¹⁰¹

O valor alcançado na arrecadação pelo leiloeiro poderia ser qualquer valor acima de 50% do valor da avaliação para a não caracterização de preço vil, TJRJ:

0216673-91.2014.8.19.0001 - APELAÇÃO - 1ª Ementa - Des(a). ROGÉRIO DE OLIVEIRA SOUZA - Julgamento: 12/08/2015 - VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL DIREITO CIVIL. INVENTÁRIO. EMBARGOS À ARREMATAÇÃO. ALEGAÇÃO DE NULIDADE. HERDEIROS REGULARMENTE INTIMADOS. AUSÊNCIA DE PROVA QUANTO À CONDIÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA. VALOR DA AVALIAÇÃO. AUSÊNCIA DE REQUERIMENTO PARA NOVA AVALIAÇÃO. PRECLUSÃO. PREÇO VIL NÃO CONFIGURADO. Os herdeiros regularmente intimados dos atos processuais. Embargante destituída da inventariança, apesar de regularmente intimada, em razão de sua conduta desidiosa. Condição de bem de família do imóvel que não foi comprovada (CPC, 333, I). A arrematação de imóvel, por lance superior à metade do valor da avaliação não caracteriza preço vil. Configura preclusão lógica a ausência de requerimento do devedor para realização de nova avaliação, fundada na expressiva valorização dos imóveis neste Estado, ocorrida nos últimos três anos. Insurgência que poderia ter sido manifestada até a arrematação do imóvel. Hipótese na qual o devedor arguiu a defasagem no valor da avaliação após a arrematação do imóvel. Sentença correta. Conhecimento e negativa de seguimento ao recurso.¹⁰²

Por óbvio, para não caracterizar preço vil o preço mínimo fixado pelo magistrado não deve ser inferior a 50% do valor da avaliação, cabendo ao juiz fixar o percentual que considerar adequado às circunstâncias do caso concreto.

A jurisprudência do STJ já pacificou o entendimento de que está caracterizado o preço vil quando o valor da arrematação for inferior a 50% da avaliação do bem, a fim de evitar o enriquecimento sem causa.

¹⁰¹ Idem. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 1703148/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1658781&num_registro=201702334106&data=20171219&formato=HTML> Acesso em: 30 mai. 2018.

¹⁰² Idem. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Apelação nº 0216673-91.2014.8.19.0001* - Des(a). ROGÉRIO DE OLIVEIRA SOUZA Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0004A27655D09CCA3CA01BFEF8DF175768A4C5042707484C>> Acesso em: 30 mai. 2018.

Observando o direito de propriedade sobre os bens imóveis é possível haver tratamento diferenciado na alienação, pois podem se tratar de bem de família, incapaz e indivisível.

Quando se refere à arrematação de bens imóveis, a legislação processual dispõe algumas particularidades.

Por se tratar de um imóvel, existe a possibilidade de ser arrematado apenas a fração ideal correspondente ao patrimônio, desde que seja suficiente para realizar o pagamento do exequente e as custas da execução, mas não havendo interessado em lançar, o bem deve ser levado a leilão em sua integralidade. Art. 894 do Código de Processo Civil¹⁰³

O tratamento diferenciado com relação ao bem imóvel e que este pode ser arrematado em prestações, o que não ocorre com outras modalidades de bens, devendo a proposta ser por escrito, conforme dispõe o art. 895 e seus incisos do Código de Processo Civil¹⁰⁴, no entanto deve prevalecer a proposta oferecida de preço a vista, mas caso ocorra mais de uma proposta de pagamento parcelado o juiz deve decidir pela mais vantajosa.

Em relação ao imóvel de propriedade que pertença ao incapaz, a forma de alienação por leilão deve respeitar o valor mínimo de 80% (oitenta por cento) da avaliação, e não havendo interessados, haverá adiamento da alienação pelo prazo não superior de 1 (um) ano.

O juiz pode autorizar e confiar a guarda e administração do depositário para que se faça a locação do bem, a fim de que o bem não se deteriore ou perca valor de mercado, dando assim a destinação da função social e preservando o bem para que o

¹⁰³ Idem. op. cit. nota 29. Art. 894. Quando o imóvel admitir cômoda divisão, o juiz, a requerimento do executado, ordenará a alienação judicial de parte dele, desde que suficiente para o pagamento do exequente e para a satisfação das despesas da execução.

¹⁰⁴ Ibid. 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 - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

incapaz não possa sofrer quaisquer outros tipos de perda durante este respectivo tempo de adiamento art. 896 do Código de Processo Civil¹⁰⁵

Se durante esse tempo houver algum pretendente em realizar a alienação pelo preço da avaliação, este deve assegurar mediante caução inidônea o valor da avaliação, para que possa o juiz ordenar a alienação.

Este benefício visa proteger o estado de incapacidade, e enquanto perdurar tal situação. Caso sobrevenha a capacidade plena do proprietário do imóvel, perde-se a proteção.

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro:

0006707-86.2017.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO Des(a). GUARACI DE CAMPOS VIANNA - Julgamento: 30/08/2017 - DÉCIMA NONA CÂMARA CÍVEL AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA. FASE DE EXECUÇÃO. DECISÃO DE DEFERIMENTO DE CURATELA PROVISÓRIA OCORRIDA EM 09/01/2017 (APÓS A ARREMATACÃO DE BEM IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE NULIDADE DE TODOS OS ATOS PRATICADOS EM NOME DOS AGRAVANTES, TENDO EM VISTA QUE A INTERDIÇÃO DOS ORA RECORRENTES OCORREU POSTERIORMENTE O LEILÃO, SENDO CERTO QUE O MESMO POSSUI EFEITOS EX NUNC, SALVO DECISÃO EM CONTRÁRIO, O QUE NÃO SE VISLUMBRA NA HIPÓTESE. RECURSO QUE SE NEGA PROVIMENTO.¹⁰⁶

Se durante o processo, após praticar todos os atos judiciais sempre assistida de advogado ou defensor público em seus interesses, não se pode justificar pela superveniência a *posteriore* de que ocorreu a incapacidade, pois o efeito jurídico dessa decretação somente pode ocorrer no efeito *ex nunc*, ou seja, desde a propositura da referida medida de interdição, não alcançando a eventos anteriores, devendo esses eventos serem preservados.

¹⁰⁵ Ibid. Art. 896. Quando o imóvel de incapaz não alcançar em leilão pelo menos oitenta por cento do valor da avaliação, o juiz o confiará à guarda e à administração de depositário idôneo, adiando a alienação por prazo não superior a 1 (um) ano.

¹⁰⁶ Idem. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Agravo de Instrumento nº 0006707-86.2017.8.19.0000* Des(a). GUARACI DE CAMPOS VIANNA. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=00045E7853906C2DE44A402A5C19CC081C36C5080B173D07>> Acesso em: 30 mai.2018.

3.2 Legitimados à arrematação

Todas as pessoas físicas, jurídicas, nacionais ou estrangeiras que tenham interesse, podem por si só ou por procuração, conforme o edital, dar lances ou apresentar propostas e arrematar o bem, seja presencial ou por meio eletrônico.

Entretanto existem exceções a esta regra, ou seja, apenas podem oferecer lances quem estiver na livre administração do seus bens, , ou seja, as pessoas que não se enquadram nas hipóteses de incapacidade previstas nos arts. 3º e 4º do Código Civil¹⁰⁷, os demais elencados no art. 890 Código de Processo Civil¹⁰⁸, não podem participar, pois estariam com informações privilegiadas e poderiam influenciar na livre concorrência, bem como o art. 497 do Código Civil¹⁰⁹, das pessoas em participar da compra e venda em hasta pública, sob pena de nulidade.

Neste mesmo sentido, leciona Cândido Rangel Dinamarco¹¹⁰:

[...] entrariam facilmente em conflito de interesses com o pupilo ou curatelado, pois é do interesse destes haver o maior valor possível, e daqueles, o de pagar menos [...].

Em relação aos testamentários, administradores, síndicos ou liquidantes, o referido autor dispõe¹¹¹:

[...] embora haja notórias diferenças entre esses sujeitos, trata-se sempre de pessoas que administram bens e que, ‘quanto aos bens confiados a guarda e responsabilidade’, são impedido de licitar porque manifesta a possibilidade, que em tese têm, de se valer do múnus exercido e assim obter proveito ilícito.

O rol das exceções de lançar, inclui-se também, os mandatários, relativamente aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados.

Existe a possibilidade do exequente também participar do leilão, inclusive é permitido lançar, com isso é admitido arrematar os bens penhorados, mesmo que o valor

¹⁰⁷ Idem. op. cit. nota 8. Art. 3º São absolutamente incapazes de exercer pessoalmente os atos da vida civil os menores de 16 (dezesesseis) anos. Art. 4º São incapazes, relativamente a certos atos ou à maneira de os exercer: I - os maiores de dezesseis e menores de dezoito anos; I - os ébrios habituais e os viciados em tóxico; II - aqueles que, por causa transitória ou permanente, não puderem exprimir sua vontade; IV - os pródigos.

¹⁰⁸ Idem. op. cit. nota 29. Art. 890. Pode oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção: I - dos tutores, dos curadores, dos testamentários, dos administradores ou dos liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade; II - dos mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados;

¹⁰⁹ Idem. op. cit. nota 8. Art. 497. Sob pena de nulidade, não podem ser comprados, ainda que em hasta pública:

¹¹⁰ DINAMARCO, Cândido Rangel. *Instituições de Direito Processual Civil*. V. 4. 2 ed. São Paulo: Malheiros, 2005. p. 561

¹¹¹ Ibid. p. 562

seja menor que a avaliação e sendo o valor do bem a maior cabe a este a realizar o depósito da diferença de acordo com o art. 892§1 do Código de Processo Civil¹¹².

Outrossim, se na realização do leilão publico estiver mais de um pretendente licitante, terá a preferencia pelo bens o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado pela oferta proposta, entendimento que se extrai do art. 892§2 do Código de Processo Civil¹¹³.

Haverá direito de preferencia do leilão em igualdade de oferta, União, os Estados e os Municípios, caso o bem seja tombado. Art. 892§3 do Código de Processo Civil¹¹⁴.

3.3 Evicção e vícios redibitórios

O instituto da evicção consiste na perda da coisa por sentença judicial relacionada a fato anterior a aquisição. O evicto e a pessoa que perde e o evecente e quem adquire.

A doutrinadora Maria Helena Diniz¹¹⁵, aludindo às lições do autor Caio Mario S. Pereira, expõe que:

Portanto, evicção vem a ser a perda da coisa, por força de decisão judicial, fundada em motivo jurídico anterior, que a confere a outrem, seu verdadeiro dono, com o reconhecimento em juízo da existência de ônus sobre a mesma coisa, não denunciado oportunamente no contrato.

Ainda que a arrematação não consista em uma relação contratual onerosa, visto que em fato se trata de expropriação forçada alheia à vontade do executado, não há como abster a possibilidade de recair sobre o fruto da arrematação a evicção.

O art. 447, do Código Civil¹¹⁶ dispõe que existe garantia ainda que aquisição tenha sido realizado por meio de hasta pública.

¹¹² BRASIL. op. cit. nota 29. Art. 892. Salvo pronunciamento judicial em sentido diverso, o pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante, por depósito judicial ou por meio eletrônico. § 1º Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente.

¹¹³ Ibid. Art. 892. Salvo pronunciamento judicial em sentido diverso, o pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante, por depósito judicial ou por meio eletrônico § 2º Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem.

¹¹⁴ Ibid. Art. 892 §3º No caso de leilão de bem tombado, a União, os Estados e os Municípios terão, nessa ordem, o direito de preferência na arrematação, em igualdade de oferta.

¹¹⁵ DINIZ, Maria Helena, *Curso de direito civil*, v 3, teoria das obrigações contratuais e extracontratuais, 25 ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 128

Ora, o alienante deve ser responsabilizado por isso, pois se estaria admitindo o locupletamento ilícito, o que não cabe no ordenamento jurídico. Dessa forma existe a possibilidade do arrematante caso venha perder a coisa adquirida em leilão público, ou perder por intermédio de sentença judicial, caberá buscar o ressarcimento por meio da ação de evicção em face do executado e podendo até ter o exequente.

O doutrinador Humberto Theodoro Junior, entende que ocorre a evicção, porém, não sua garantia, respeitando o requisito obrigatório de onerosidade contratual inserido no conceito de evicção. Assim, para sobressair dos fortuitos prejuízos do arrematante e para resguardar seus respectivos direitos, bem como em respeito ao impedimento do enriquecimento ilícito, o adquirente em hasta pública terá direito ao ressarcimento pelo executado pelo bem perdido na evicção, e, subsidiariamente, pelo exequente, quando aquele for insolvente.

Alinhando-se nesse entendimento, Humberto Theodoro Junior, citando Enrico Tullio Liebman¹¹⁷, dispõe que:

Embora não se possa falar de garantia da evicção propriamente dita, porque o executado não vendeu, é inegável o direito do arrematante de reaver o que pagou sem causa. Quem se enriqueceu indevidamente como pagamento é o executado, que se livrou das dívidas à custa dos bens alheios; ele é obrigado, pois, a indenizar o arrematante. Mas, as mais das vezes, ele é insolvente; o arrematante poderá, então, repetir dos credores o que receberam, porque, embora tivessem direito ao pagamento, não o tinham a ser pagos pela alienação de bens de terceiros.

Resulta, portanto, na responsabilidade do executado sobre a evicção do bem arrematado; e, de forma subsidiária, a responsabilidade do exequente, pelo que foi disposto expressamente no art. 447 do Código Civil¹¹⁸, bem como em respeito ao preceito do enriquecimento sem causa previsto no art. 884, do Código Civil¹¹⁹.

Compete expor ainda, o entendimento minoritário de Araken de Assis¹²⁰, que se posiciona a favor da inclusão da responsabilidade estatal:

Ao sub-rogar a vontade do executado, a instancias do exequente, ou veicular a ação deste na esfera jurídica do obrigado, conforme o ângulo da análise, e, a um só tempo, decidir o domínio a favor de terceiro, o Estado assume o risco de entregar com uma mão o que, em seguida, retirará com a outra. Daí resulta o

¹¹⁶ BRASIL. op. cit. nota 8. Art. 447. Nos contratos onerosos, o alienante responde pela evicção. Subsiste esta garantia ainda que a aquisição se tenha realizado em hasta pública

¹¹⁷ THEODORO JÚNIOR. op. cit. p. 739

¹¹⁸ BRASIL. op. cit. nota 8. Art. 447. Nos contratos onerosos, o alienante responde pela evicção. Subsiste esta garantia ainda que a aquisição se tenha realizado em hasta pública.

¹¹⁹ Ibid. Art. 884. Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários.

¹²⁰ ASSIS, Araken de. *Manual da Execução*. 11. ed. São Paulo: Revistas dos Tribunais, 2007.

dever estatal de indenizar o evicto. Ademais, a inserção do Estado no negócio autoriza imputar-lhe responsabilidade pelo dano porventura causado a terceiro. Deste modo, o Estado responderá solidariamente com as partes da relação processual pela evicção do adquirente.

Diante todo o exposto, evidencia-se o direito pleno do arrematante à indenização pela eventual evicção ocorrida sobre o bem adquirido na alienação em hasta pública.

Observa-se no art. 903 Código de Processo Civil ¹²¹ que a arrematação será considerada perfeita, ainda que venha a ser julgados precedentes os embargos do executado ou ação própria que se trata §4 deste artigo, restando assegurado a possibilidade de reparação dos danos sofridos, isto é motivo de segurança jurídica para que o arrematante não tenha interesse em participar de hasta publica.

Dessa forma existe a possibilidade do arrematante desistir da arrematação, e obtendo de volta a devolução do valor empregado, conforme prescreve o art. 903§5 e seus incisos do Código de Processo Civil ¹²².

Entendimento no STJ:

AgInt no REsp 1398789 / SC AGRADO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL 2013/0272495-6 Ministra ASSUSETE MAGALHÃES DJe 04/10/2017 ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE EVICÇÃO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. DUPLICIDADE DE MATRÍCULAS. ERRO DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. PERDA DE BEM ARREMATADO EM HASTA PÚBLICA, POR FORÇA DE SENTENÇA EXARADA EM AÇÃO ANULATÓRIA. LEGITIMIDADE PASSIVA DO ESTADO. ACÓRDÃO RECORRIDO COM BASE EM FUNDAMENTOS CONSTITUCIONAL E INFRACONSTITUCIONAL. NÃO INTERPOSIÇÃO DE RECURSO EXTRAORDINÁRIO. SÚMULA 126/STJ. QUANTUM INDENIZATÓRIO. CONTROVÉRSIA RESOLVIDA, PELO TRIBUNAL DE ORIGEM, À LUZ DAS PROVAS DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO, NA VIA ESPECIAL. SÚMULA 7/STJ. AGRADO INTERNO IMPROVIDO.¹²³

¹²¹ BRASIL. op. cit. nota 29. 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.

¹²² Ibid. Art. 903§ 5º O arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito que tiver feito: I - se provar, nos 10 (dez) dias seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital; II - se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações previstas no § 1º; III - uma vez citado para responder a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, desde que apresente a desistência no prazo de que dispõe para responder a essa ação.

¹²³ Idem. Superior Tribunal de Justiça. *AgInt no REsp nº 1398789 / SC AGRADO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL 2013/0272495-6* Ministra Relatora ASSUSETE MAGALHÃES. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1640529&n_um_registro=201302724956&data=20171004&formato=HTML>. Acesso em: 30 mai. 2018.

O imóvel arrematado, sendo que o edital foi omissivo quanto ao processo de expropriação promovido pelo ente público de porção do imóvel, indenização a ser pleiteada e ser paga por meio de precatório. Entendimento do STJ:

REsp 625322 / SP RECURSO ESPECIAL
2004/0016472-0 Ministro LUIZ FUX DJ 14/06/2004
ARREMATACÃO DE IMÓVEL EXPROPRIADO EM PORÇÃO
MENOR DO QUE A AQUISIÇÃO JUDICIAL. PRETENSÃO DO
ARREMATANTE À SUB-ROGAÇÃO NO PREÇO DO IMÓVEL,
PRETENDENDO ASSIMILAR A INDENIZAÇÃO PELA
TOTALIDADE DO BEM QUE NÃO FOI LEVADA À HASTA
PÚBLICA POSTO COMPOSTO DE PARCELA DE IMÓVEL
PÚBLICO INALIENÁVEL. EXPROPRIAÇÃO OCORRENTE
APÓS O TÉRMINO E O TRÂNSITO EM JULGADO DO
PROCESSO EXPROPRIATÓRIO COM PAGAMENTO SUJEITO
AO REGIME DO PRECATÓRIO.¹²⁴

Se após arrematação ocorrer algum vício redibitório que não se possa concretizar os direitos de propriedade, resta comprovada o direito de ressarcimento, podendo o arrematante ingressar com ações autônomas para reaver, seja por meio de desfazimento ou indenizatório o que tem de direito. Neste casos não pode o arrematante ficar no prejuízo por culpa que não deu causa, seja por negligencia, imprudência ou imperícia de pessoas terceiras ao processo expropriatório.

3.4 Meios impugnativos da arrematação

Em quaisquer modalidade do leilão judicial, seja presencial ou eletrônico, assinado o auto de arrematação pelo juiz, arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretroatável, conforme o art. 903 do Código de Processo Civil¹²⁵, que tal sistemática diversa do Código de Processo Civil de 1973, ao excluir os chamados “embargos a arrematação”.

¹²⁴Idem. Superior Tribunal de Justiça. *REsp nº 625322 / SP RECURSO ESPECIAL* 2004/0016472-0 Ministro Relator LUIZ FUX. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=1235436&num_registro=200400164720&data=20040614&tipo=5&formato=HTML> Acesso em: 30 de mai. 2018.

¹²⁵ Idem. op. cit. nota 29. Art. 903. Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4o deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.

Se considera perfeita a arrematação, porque obteve êxito quanto aos termos do negócio, está acabada, porque finalizou o procedimento licitatório e, irretratável, porque o arrematante não pode mais se arrepender.

Para a impugnação nos autos, o prazo de dez dias, a contar do aperfeiçoamento da arrematação, da assinatura do respectivo auto. Dessa impugnação, poderá constar pretensão de invalidar, de tornar ineficaz ou de resolver a arrematação, conforme o vício que se lhe imputa.

Quando não for mais possível a anulação da arrematação dentro dos próprios autos de execução, a parte poderá propor ação anulatória, nos termos do art. 903, parágrafo 4º do Código de Processo Civil. Se for proposta a ação e confirmada a validade da alienação judicial então somente através de ação rescisória será admitida a nova reabertura de mérito sobre a matéria.

Com a expedição da carta de arrematação a anulação da arrematação poderá ser pleiteada por ação autônoma, em cujo processo o arrematante figurará como litisconsorte necessário.

A ação deverá ser proposta em face do exequente, arrematante e possivelmente em relação ao executado, considerando a existência de litisconsórcio necessário. Nos termos do art. 903, parágrafo 5 do Código de Processo Civil¹²⁶, o arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito que tiver feito na possibilidade de se provar, nos 10 dias seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital; se, antes de expedida a carta de arrematação, o executado alegar alguma das situações previstas no § 1º; e se uma vez citado para responder a ação autônoma acima mencionada, desde que apresente a desistência no prazo de que dispõe para responder a essa ação.

Se o arrematante de boa-fé não contribuiu para o executado mencionar nulidade na impugnação do art. 903, § 2º, do Código de Processo Civil, ou na ação autônoma do art. 903, § 4º do Código de Processo Civil¹²⁷, a procedência de uma ou outra, em princípio, não deverá invalidar os direitos adquiridos em razão da alienação judicial. O

¹²⁶ Ibid. Art. 903 § 2º O juiz decidirá acerca das situações referidas no § 1º, se for provocado em até 10 (dez) dias após o aperfeiçoamento da arrematação.

¹²⁷ Ibid. Art. 903 § 4º Após a expedição da carta de arrematação ou da ordem de entrega, a invalidação da arrematação poderá ser pleiteada por ação autônoma, em cujo processo o arrematante figurará como litisconsorte necessário.

exequente é que responderá pelo ressarcimento dos prejuízos acarretados ao executado conforme o art. 903 do Código de Processo Civil.

Pode ocorrer a nulidade no próprio ato do arrematante, como, por exemplo, na aquisição por preço vil ou por pessoa impedida de licitar, ou na realização do leilão sem observância dos mínimos preceitos legais pertinentes. Em situações desse jaez, não tem o arrematante como escapar da invalidação do ato aquisitivo.

Havendo má-fé do adquirente ou ocorrendo resistência à ação autônoma, ou mesmo diante da não utilização do expediente abdicativo, terá de se sujeitar aos encargos sucumbenciais, caso seja julgado procedente o pedido do executado. Deferida a desistência, todavia, os efeitos são imediatos. Extingue-se a alienação judicial, e o preço depositado pelo adquirente será liberado.

Como bem ensina Humberto Theodoro Junior¹²⁸:

Com a assinatura do auto, logo após o encerramento do leilão, qualquer que seja sua modalidade, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma que pleiteia a invalidação da arrematação. Nesse caso, ficará assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos, entre o embargante (executado) e o embargado (exequente) (NCPC, art. 903, caput). Trata-se de invalidação *sui generis*, porque não atinge o direito adquirido pelo arrematante. A procedência da pretensão de atacar a alienação judicial resolve-se em indenização e, não, em restituição do bem alienado ao executado.

Nesse sentido, o entendimento do Tribunal de Justiça de São Paulo que a invalidação da arrematação somente poderá ser pleiteada por ação autônoma após a expedição da carta, pois, antes desse momento, cabe ao juiz decidir, incidentalmente, sobre possíveis vícios ou irregularidades do ato, se provocado em até 10 (dez) dias:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL - IMPUGNAÇÃO À ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL - ALEGAÇÃO DE NULIDADE QUE DEVE SER APRESENTADA NO PRAZO DE 10 DIAS PREVISTO NO ARTIGO 903, § 2º, DO CPC - MANIFESTAÇÃO EXTEMPORÂNEA - PRECEDENTES DA JURISPRUDÊNCIA - RECURSO NÃO PROVIDO. Consoante nova sistemática trazida pelo atual Código de Processo Civil, a alegação de nulidade da arrematação deveria ter sido suscitada nos próprios autos no prazo de 10 dias após seu aperfeiçoamento (artigo 903, § 2º, do Código de Processo Civil), o que não se verificou no caso. (TJ-SP 21376901320188260000 SP 2137690-13.2018.8.26.0000, Relator: Paulo

¹²⁸ HUBERTO JÚNIOR, op. cit. p. 724

Ayrosa, Data de Julgamento: 25/07/2018, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 25/07/2018).¹²⁹

O entendimento do STJ é que ação anulatória tem prazo decadencial de quatro anos, após a expedição da carta de arrematação:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ARREMATAÇÃO. PRAZO DECADENCIAL. TERMO INICIAL. DATA DA EXPEDIÇÃO DA CARTA DE ARREMATAÇÃO. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. 1. É firme a jurisprudência desta Corte no sentido de que a arrematação pode ser impugnada nos próprios autos da execução, mediante petição do interessado, ou invalidada, de ofício, caso haja nulidade, sendo certo que, após expedida a respectiva carta, a sua desconstituição deve ser pleiteada na via própria, isto é, por meio de ação anulatória. 2. Se a ação anulatória só tem cabimento após expedida a carta de arrematação, o termo inicial para a contagem do prazo decadencial para a propositura desse tipo de demanda deve ser a data de expedição da carta. 3. Embargos de divergência não providos. (STJ - EREsp: 1655729 PR 2015/0142017-2, Relator: Ministra MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA, Data de Julgamento: 21/02/2018, CE - CORTE ESPECIAL, Data de Publicação: DJe 28/02/2018)¹³⁰

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. FUNDAMENTO NÃO ATACADO. SÚMULA Nº 283/STF. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA. SÚMULA Nº 568/STJ. AÇÃO ANULATÓRIA DE ARREMATAÇÃO. PRAZO DECADENCIAL. TERMO INICIAL. 1. A teor da Súmula nº 283/STF, aplicada por analogia, não se admite recurso especial quando a decisão recorrida assenta-se em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles. 2. O ajuizamento de ação anulatória de arrematação de imóvel em hasta pública submete-se ao prazo decadencial de 4 (quatro) anos. 3. Acórdão em perfeita consonância com a jurisprudência desta Corte, circunstância que atrai a incidência da Súmula nº 568/STJ. 4. Agravo interno não provido. (STJ - AgInt no REsp: 1399116 RS 2013/0274596-0, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 10/04/2018, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 17/04/2018)¹³¹

¹²⁹ Idem. Tribunal de Justiça de São Paulo. *Apelação nº 2137690-13.2018.8.26.0000*, Relator: PAULO AYROSA. Disponível em: < <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/605797527/21376901320188260000-sp-2137690-1320188260000/inteiro-teor-605797539>> Acesso em: 30 mai. 2018.

¹³⁰ Idem. Superior Tribunal de Justiça. *EREsp nº 1655729 PR 2015/0142017-2*, Relator: Ministra MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA. Disponível em: < https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=81503251&num_registro=201501420172&data=20180426&tipo=91&formato=PDF> Acesso em: 30 de mai. 2018.

¹³¹ Idem. Superior Tribunal de Justiça. *AgInt no REsp nº 1399116 RS 2013/0274596-0*, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA. Disponível em: < https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=81120891&num_registro=201302745960&data=20180417&tipo=51&formato=PDF> Acesso em: 30 de mai. 2018.

Desse modo, o prazo decadencial para o ajuizamento da ação anulatória entre particulares rege-se pelo art. 178, II, do Código Civil¹³², sendo de quatro anos a contar da data de expedição da carta de arrematação.

3.5. Satisfação do credor e finalização da arrematação

A satisfação do exequente se faz mediante o levantamento dos valores depositados em juízo frutos da arrematação do bem expropriado, art. 904 e seguintes do Código de Processo Civil.

Ao receber por meio de levantamento de importância, o exequente dará ao executado, por termo nos autos, quitação da quantia paga, isto é o principal, juros, custas se houver e honorários, e a importância que sobrar será restituída ao executado conforme art. 906 e 907 do Código de Processo Civil¹³³

No entanto, a entrega dos valores pode ser complicada, havendo inúmeros credores para receber, incluindo assim pluralidade de credores ou exequentes. Art. 908 do Código de Processo Civil¹³⁴.

Ocorre o incidente processual gerado pela pluralidade de credores, havendo créditos privilegiados e/ ou de preferências, todos a serem pagos conforme estipulado na lei, devendo garantir a ordem e os privilégios.

A solução desse incidente processual se faz por meio de decisão interlocutória cuja finalidade é identificar os credores que tem a primazia no recebimento do dinheiro.

O pagamento do exequente em dinheiro é a forma mais nobre de concluir a execução por quantia certa, naturalmente, a prévia expropriação dos bens penhorados, através de arrematação, da qual tenha resultado o depósito do preço à ordem judicial.

¹³² Idem. op. cit. nota 9. Art. 178. É de quatro anos o prazo de decadência para pleitear-se a anulação do negócio jurídico, contado: II - no de erro, dolo, fraude contra credores, estado de perigo ou lesão, do dia em que se realizou o negócio jurídico;

¹³³ Idem. op. cit. nota 29. Art. 906. Ao receber o mandado de levantamento, o exequente dará ao executado, por termo nos autos, quitação da quantia paga. Parágrafo único. A expedição de mandado de levantamento poderá ser substituída pela transferência eletrônica do valor depositado em conta vinculada ao juízo para outra indicada pelo exequente. Art. 907. Pago ao exequente o principal, os juros, as custas e os honorários, a importância que sobrar será restituída ao executado.

¹³⁴ Ibid. 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. § 2º Não havendo título legal à preferência, o dinheiro será distribuído entre os concorrentes, observando-se a anterioridade de cada penhora.

Pode também ocorrer essa forma de pagamento, quando a penhora inicialmente tenha recaído sobre dinheiro, ou quando o devedor tenha efetuado o depósito da quantia correspondente à dívida em juízo. O outro meio de satisfação, que é a adjudicação, só tem cabimento quando o exequente optar por ele.

O levantamento da quantia se faz em cumprimento de ordem ou mandado do juiz e ao exequente compete firmar termo de quitação nos autos e para agilizar a satisfação, permite que o mandado de levantamento depositado em juízo possa ser substituído pela transferência eletrônica depositado em conta bancária vinculada ao juízo para outra indicada pelo exequente.

O direito do credor de levantar o dinheiro depositado, não compreende toda a soma existente, mas apenas o correspondente ao principal atualizado da dívida, juros, custas e honorários advocatícios.

Entendimento do TJRJ:

0066581-70.2015.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO Des(a). AUGUSTO ALVES MOREIRA JUNIOR - Julgamento: 04/10/2016 - OITAVA CÂMARA CÍVEL AGRAVO DE INSTRUMENTO, COM PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DA TUTELA RECURSAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. IMÓVEL ARREMATADO PELOS ORA AGRAVANTES. EXISTÊNCIA DE DÉBITOS DE IPTU E TAXA DE INCÊNDIO. PLEITO DE EXPEDIÇÃO DE MANDADO DE LEVANTAMENTO PARA SALDAR REFERIDO DÉBITO FISCAL QUE RESTOU INDEFERIDO PELO JUÍZO A QUO. EXISTÊNCIA DE INÚMERAS EXECUÇÕES FISCAIS EM FACE DA AGRAVADA. IMÓVEL QUE FOI DIVERSAS VEZES PENHORADO PARA A GARANTIA DE PAGAMENTO DE DÍVIDAS. ARREMATANTES QUE DESDE A PUBLICAÇÃO DO EDITAL DA PRAÇA FORAM CIENTIFICADOS DE QUE O IMÓVEL SERIA VENDIDO JUDICIALMENTE LIVRE DE DÉBITO DE IPTU E TAXAS, DESDE QUE O PRODUTO DA ARREMATAÇÃO COMPORTASSE, APÓS SATISFEITO O CRÉDITO DO AUTOR, FICANDO RESSALVADA, AINDA, A CIÊNCIA DO ARREMATANTE DE QUE, NO CASO DA NÃO SATISFAÇÃO DA INTEGRALIDADE DO DÉBITO, SERIA DE SUA RESPONSABILIDADE ARCAR COM OS MESMOS. AGRAVANTES QUE, MESMO CIENTES DA POSSIBILIDADE DE ARCAREM COM A OBRIGAÇÃO CASO O PRODUTO DA VENDA NÃO SATISFIZESSE A INTEGRALIDADE DO DÉBITO, ASSUMIRAM O RISCO E ARREMATARAM O IMÓVEL. NECESSIDADE DE RESPEITO À ORDEM PREFERENCIAL DE CRÉDITOS ESTABELECIDAS PELOS ARTIGOS 186 E 187 DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL. PRECEDENTES DESTA EGRÉGIA CORTE DE JUSTIÇA ESTADUAL. RECURSO DESPROVIDO¹³⁵.

¹³⁵ Idem. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Agravo de Instrumento nº 0066581-70.2015.8.19.0000* Des(a). AUGUSTO ALVES MOREIRA JUNIOR. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0004094F4D66860021109D7502DFD42A6BDFC50540610449>> Acesso em: 30 mai. 2018.

Nem todo bem levado a hasta pública pode satisfazer a todos os credores, isto porque existe uma ordem de preferencia em busca do referido valor depositado pela sua expropriação, dessa forma é possível dizer que nem toda execução e garantia de receber algum valor, dependendo dos credores que estão juntos nela.

O Poder Judiciário tem entendimento firme de que a base de cálculo do ITBI no caso de hasta pública é o valor da arrematação. Entretanto, inexistem nos precedentes ônus argumentativos jurídicos que conduzam seguramente a esta conclusão.

A base de cálculo dos impostos previstos na Constituição, dentre eles, o ITBI, é reservado à lei complementar. O Código Tributário Nacional é lei complementar nacional em matéria tributária. O artigo 38 do Código Tributário Nacional prevê como base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos. Tal valor pode não coincidir com o do negócio jurídico, pois este preço, que difere do conceito de valor venal, como explica Hugo de Brito Machado¹³⁶:

Em princípio, é o preço praticado na compra e venda. Preço, neste caso, praticado em uma venda a vista, vale dizer, sem incluir qualquer encargo relativo a financiamento. No entanto, o valor venal não é necessariamente o preço praticado na compra e venda dos bens. Preço e valor são coisas diversas, e no caso o que importa é o valor venal, e não o preço efetivamente praticado, pois a lei diz que a base de cálculo é o valor venal.

Diferentemente de outros impostos, o Código Tributário Nacional não fez positivar o valor da arrematação como critério econômico para fins de base de cálculo do ITBI. O valor da arrematação em hasta pública não corresponde ao valor venal.

Em respeito à legalidade, que está relacionado com a segurança jurídica, a base de cálculo do ITBI deve ser o valor venal do bem transmitido, não podendo utilizar outro valor.

A hasta pública é uma das formas de expropriação previstas no art. 825, inciso II Código de Processo Civil¹³⁷, de acordo com o procedimento dos arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil e consiste na alienação compulsória dos bens que foram objeto de penhora, ou seja, apreensão de bens no curso de um processo, para satisfazer o crédito do exequente.

Considera-se a aquisição de bem em hasta pública como aquisição originária, rompe todos os gravames, assim não há qualquer relação jurídica entre o arrematante e

¹³⁶ MACHADO, Hugo de Brito. *Comentários ao Código Tributário Nacional*. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2015, p. 388.

¹³⁷ BRASIL. op. cit. nota 29. Art. 825. A expropriação consiste em: II - alienação;

o antigo proprietário do bem, por isso todos os débitos existentes sub-rogam-se no preço, ou seja, o bem passa a ser inteiramente livre ao novo proprietário.

Os credores hipotecários, anticréticos ou fiduciários devem ser intimados para que se manifestem a respeito, a não manifestação, ocorrerá a extinção do seu direito pelo credor diverso na arrematação em hasta pública.

Os ônus fiscais são os débitos do titular do imóvel, o crédito tributário recairá sobre arrecadação na arrematação, conforme o art. 130 do Código Tributário Nacional¹³⁸, dessa forma não pode impor tributação sem que haja fato gerador, ou seja, o imposto sobre transmissão de bens imóveis já está sob-rogado no Código Tributário.

A aquisição é originária¹³⁹, não há transmissão, não havendo e inexistente fato gerador de imposto, mesmo existindo-o por ser aquisição originária, os impostos sub-rogam-se no preço da arrematação.

O STJ, entende que o fato gerador seria o momento da arrematação e, portanto, incidiria o ITBI sobre o imóvel arrematado, conforme decisão:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.164.448 - SP (2017/0220808-4)
RELATOR : MINISTRO OG FERNANDES AGRAVANTE : MUNICÍPIO DE SÃO PAULO PROCURADOR : ANDRÉA PEREIRA DE ALMEIDA E OUTRO (S) - SP210367 AGRAVADO : MARCELO SOARES DE OLIVEIRA ADVOGADO : MARCELO SOARES DE OLIVEIRA - SP203045 DECISÃO Vistos, etc. Trata-se de agravo contra decisão que inadmitiu o recurso especial interposto pelo Município de São Paulo, com amparo no art. 105, inc. III, alínea a, da CF/1988, em oposição a acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fl. 79): APELAÇÃO em MANDADO DE SEGURANÇA ITBI Município de São Paulo Arrematação de imóvel em leilão judicial Base de cálculo que deve corresponder ao valor da arrematação Precedentes do STJ e desta Corte Sentença mantida RECURSO IMPROVIDO. Alega o agravante, nas razões do recurso especial, existência de violação dos arts. 35, 38 e 148 do CTN. Nessa esteira, sustenta que seria legítimo o recolhimento do ITBI com base no valor venal do imóvel para fins de IPTU. Defende ainda que não haveria qualquer ofensa ao princípio da legalidade tributária. É o relatório. O recurso não merece trânsito nesta Corte, pois o Tribunal de origem decidiu a controvérsia com suporte em dispositivos e princípios constitucionais no caso, princípio da legalidade (art. 146, III, b, da CF). É o que se depreende da leitura dos seguintes trechos do acórdão recorrido (e-STJ, fl. 81): A respeito

¹³⁸Idem. *Lei nº 5.172, de 25 de Outubro de 1966*. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5172.htm>. Acesso em: 10 mai. 2018. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. 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 taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, subrogam-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.

¹³⁹ A forma originária de aquisição da propriedade, é porque não provém de nenhum título anterior, e, por isso, o bem expropriado torna-se insuscetível de reivindicação e libera-se de quaisquer ônus que sobre ele incidissem precedentemente, ficando os eventuais credores sub-rogados no preço.

do tema, vale transcrever o comentário de Eduardo Sabbag, inserido na obra "Manual de Direito Tributário", ed. Saraiva, 6ª ed., 2014, p. 1.083/1.084: O ITBI deverá incidir nos casos de responsabilidade por sucessão imobiliária, descritos no parágrafo único do art. 130 do CTN, quando há a arrematação do bem imóvel em hasta pública, exsurgindo a sub-rogação sobre o respectivo preço. Esse tem sido o entendimento do STJ, que ainda destaca o valor da arrematação como base de cálculo do tributo, desprezando-se tanto a avaliação judicial como as eventuais avaliações administrativas levadas eventualmente a efeito pela fiscalização municipal. (...) Assim, a arrematação judicial de bem imóvel em leilão público será considerada fato gerador do ITBI. Portanto, o critério adotado pela Municipalidade ofende o princípio da legalidade e ultrapassa os limites do artigo 30, II, da Constituição Federal, já que não pode a lei local, sob o argumento de suplementar a lei federal, desrespeitar os parâmetros fixados pelas normas gerais de direito tributário (art. 146, III, b, da CF). Ante o exposto, com fulcro no art. 932, III, do CPC/2015, c/c o art. 253, parágrafo único, II, a, do RISTJ, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial. Publique-se. Intimem-se. Brasília (DF), 19 de outubro de 2017. Ministro Og Fernandes Relator (STJ - AREsp: 1164448 SP 2017/0220808-4, Relator: Ministro OG FERNANDES, Data de Publicação: DJ 24/10/2017).¹⁴⁰

Dessa forma, existe a possibilidade do legislador encontrar uma solução para que se resolva o problema de inúmeros arrematantes, sendo a criação de um artigo no código colocando que o fato gerador do imposto de transmissão seria a data da arrematação e o valor para a base de cálculo será o arrematado, ficando a critério dos municípios estipularem um índice a ser cobrado pela aquisição.

Os ônus condominiais são as obrigações de contribuição de condomínio, decorrente da relação de proprietário e a obrigação decorrente da existência do imóvel, pois são obrigações *propter rem*.

Entendimento do TJRJ, é que a arrematação em hasta pública possui a natureza jurídica de aquisição originária, motivo esse que extingue os ônus do imóvel arrematado, que passa ao arrematante livre e desembaraçado de tributo ou gravame, sendo certo que as dívidas anteriores à arrematação sub-rogam-se no preço da hasta:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE COBRANÇA- DECISÃO PROFERIDA NA FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA- ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL LEVADO A HASTA PÚBLICA POR DÉBITO CONDOMINIAL- ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL - AUTO DE ARREMATAÇÃO - COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS - RESPONSABILIDADE DO ANTIGO PROPRIETÁRIO PELAS PARCELAS ANTERIORES À ARREMATAÇÃO- PREVISÃO DE QUE A VENDA DO IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA SERIA FEITA DE FORMA LIVRE E DESEMBARAÇADA DE DÉBITO DE IPTU E DE TAXAS, NA FORMA DO ART. 130 DO CTN - ENCARGOS CONDOMINIAIS DEVEM SER ADIMPLIDOS COM O PRODUTO DA ARREMATAÇÃO- FORMA

¹⁴⁰ Idem. Superior Tribunal de Justiça. *Agravo em Recurso Especial nº 1.164.448 - SP (2017/0220808-4)* RELATOR : MINISTRO OG FERNANDES. Disponível em <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=MON&sequencial=77122789&num_registro=201702208084&data=20171024&tipo=0> Acesso em: 30 mai. 2018.

DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA- SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS SOBRE O RESPECTIVO PREÇO- PRECEDENTES DO STJ E DO TJRJ DÁ-SE PROVIMENTO AO RECURSO. (TJ-RJ - AI: 00205372220178190000 RIO DE JANEIRO CAPITAL 18 VARA CÍVEL, Relator: MARCELO LIMA BUHATEM, Data de Julgamento: 10/10/2017, VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 16/10/2017).¹⁴¹

O arrematante deve receber o bem imóvel desonerado dos ônus tributários até a data da arrematação, ainda que o preço tenha sido insuficiente para saldar os ônus, ficando o valor residual para o devedor originário.

A segurança jurídica do adquirente de imóvel em leilão judicial, que já é conturbada sua essência, por várias possibilidades de recursos e impugnações, fazendo os arrematantes tomem posse do bem meses ou anos após a lavratura do auto de arrematação e respectiva homologação.

Alienado o bem, concretiza-se a arrematação, devendo constituir-se do auto de arrematação.

É importante destacar que existe a distinção entre os conceitos de carta e auto de arrematação.

O auto é a peça que formaliza a arrematação, ou seja, que a faz completa, surtindo efeitos perante o mundo exterior. Já a carta sintetiza é o título de aquisição do bem alienado, destinada ao arrematante com o intuito de levar à registro a aquisição da coisa.

Desta forma, Cândido Rangel Dinamarco¹⁴², aponta:

Auto de arrematação é um documento escrito [...] destinado a pôr fim ao processo licitatório, atribuindo o bem àquele que houver feito a oferta vitoriosa [...] ele é o atestado da arrematação [...]. Carta de arrematação é um título destinado a ser levado ao registro imobiliário, para efetivar a transferência do domínio do imóvel arrematado.

Assim, para o auto se concretizar, é necessário a assinatura do juiz, escrivão, arrematante, leiloeiro, concluindo assim na perfeita arrematação, sendo irretroatável após a sua assinatura.

A carta de arrematação, art. 901§2 do Código de Processo Civil¹⁴³, consta os requisitos, os quais consistem em: descrição do imóvel, com a respectiva matrícula e

¹⁴¹ Idem. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. AI nº 00205372220178190000 Des. Relator: MARCELO LIMA BUHATEM. Disponível em: < <http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=00049B5FEB7803025CFD6F948F6BCF68A6CDC5070D5E100D>>Acesso em: 30 mai. 2018.

¹⁴² DINAMARCO, Cândido Rangel. *Instituições de Direito Processual Civil*. V. 4. 2 ed. São Paulo: Malheiros, 2005. p. 578

registro; copia do auto de arrematação; e a prova de quitação do imposto de transmissão.

Conforme leciona Ernane Fidélis dos Santos¹⁴⁴:

A carta é o documento pelo qual se atesta a aquisição. O domínio se prova por ela, se bem que, em princípio, considera-se consolidado na data da assinatura do auto. Verdade é que a propriedade do bem imóvel se adquire por seu Registro de Imóveis (CC, art. 1.245).

Portanto, seguindo os preceitos do Código Civil, a aquisição da propriedade do bem imóvel somente se perfaz com o devido registro, neste sentido que se faz necessária a carta de arrematação.

Após perfeitamente consolidada a arrematação, surte como efeitos a transferência do bem ao arrematante, bem como o direito aos frutos futuros e suas respectivas despesas; nas arrematações realizadas a prazo, torna o arrematante e seu fiador devedores do preço; obrigação da transferência da posse pelo executado; ocasiona a extinção das hipotecas recaídas sobre respectivo bem.

Destaca-se, no caso atípico ou anômalo, quando houver ocorrido duas arrematações de um mesmo bem que tenha sido penhorado em mais de uma execução, devera prevalecer a arrematação que se tornou perfeita e acabada em primeiro lugar, ainda que a segunda carta tenha sido registrada primeiro, ou seja, prevalece o critério cronológico de formação da carta e não o seu registro propriamente dito.

A arrematação perfeita e acabada leva a constituição de situações jurídicas que transfere o domínio do bem, conservando as limitações e os gravames, no caso de arrematação a prazo fica o fiador e o arrendante responsável pelo preço, o depositário fica obrigado a entregar o bem e o novo titular passa a ter direito de exercer todos os poderes inerentes ao domínio do bem, haverá extinção de hipotecas e penhores que venham a recair sobre o bem seguindo as regras nos art. 1.436,V e 1.499,VI do código civil¹⁴⁵

¹⁴³ BRASIL. op. cit. nota 29. 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 § 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.

¹⁴⁴ SANTOS, Ernane Fidélis. *Manual de direito processual civil, execução e processo cautelar*, V.2 11 ed. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 192

¹⁴⁵ BRASIL. op. cit. nota 8. Art. 1.436. Extingue-se o penhor: V - dando-se a adjudicação judicial, a remissão ou a venda da coisa empenhada, feita pelo credor ou por ele autorizada. Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação.

A imissão na posse e ato judicial requerido ao juízo, em regra tem natureza petitoria, movida pelo titular do bem se faz jus e que está privado de exercer todos os atributos de proprietário, pois a entrega é resistida por alguém. Ação real de quem tenha título legítimo para imitir-se na posse do bem em decorrência do exercício do direito real.

A imissão na posse, pelo arrematante em hasta pública, de bem em poder do executado se dá por mandado simples, nos próprios autos da execução, sendo dispensada ação específica para esse fim.

A arrematação é título de domínio, em sentido material, do arrematante sobre os bens adquiridos na hasta pública. O auto de arrematação funciona como título em sentido formal. Mas como a transferência de domínio, em nosso sistema jurídico se opera pela tradição.

A imissão na posse do imóvel arrematado só seria possível, quando o executado fosse o possuído, porém, se os bens estivessem na posse de terceiros, porventura não teria participado da relação processual, tal imissão deveria ser requerida através de procedimento próprio, diverso da execução.

Entendimento do TJRJ:

0029615-46.2013.8.19.0205 – APELAÇÃO Des(a). FERNANDO FOCH DE LEMOS ARIGONY DA SILVA - Julgamento: 21/02/2018 - TERCEIRA CÂMARA CÍVEL APELAÇÃO CIVIL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. ARREMATACÃO DE IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA. RÉU QUE, APESAR DE NOTIFICADO, RECUSA-SE A DESOCUPAR O IMÓVEL. INDEFERIMENTO DE PROVA PERICIAL E TESTEMUNHAL. AGRAVO RETIDO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. APELO. INOCORRÊNCIA DE CERCEAMENTO DE DEFESA. QUESTÕES ATINENTES AO LEILÃO QUE NÃO SÃO OPOSTÍVEIS AO ARREMATANTE. USUCAPIÃO NÃO CARACTERIZADO. SUPOSTAS BENFEITORIAS NO IMÓVEL QUE NÃO ENSEJAM INDENIZAÇÃO EIS NÃO SER O RÉU POSSUIDOR DE BOA-FÉ. AGRAVO E RECURSO DESPROVIDOS. 1. Autor que arrematou o imóvel em hasta pública, tendo em vista retomada por inadimplência do contrato de financiamento estabelecido pelo réu junto à Caixa Econômica Federal. 2. Imóvel, que, após a arrematação, foi devidamente registrado no RGI da Comarca, com a devida notificação extrajudicial do réu para sua desocupação, o que não ocorreu. 3. Sentença de procedência, deferindo a imissão do autor na posse do bem e condenando o réu ao pagamento dos valores relativos ao IPTU, vencidos e vincendos, até a efetiva desocupação do bem, além dos alugueres, a contar da citação e até a desocupação do imóvel. 4. Agravo Retido de cerceamento de defesa não provido, eis que entendeu o douto magistrado sentenciante pela desnecessidade da oitiva de testemunhas e realização de prova pericial, sendo a prova documental carreada aos autos suficiente à plena convicção do julgador. 5. Questões relativas a eventuais nulidades no procedimento de alienação do imóvel que não podem ser opostas ao autor, devendo ser discutidas em ação própria e entre os legitimados. 6. Posse do imóvel exercida pelo réu que não vem a ser mansa ou pacífica, diante de sua inadimplência e do procedimento que culminou com o leilão do bem, não havendo que se

falar em usucapião. 7. Alegada com posse que não restou comprovada nos autos, sobretudo com relação à existência de incapaz, a ensejar a intervenção do Ministério Público. Manutenção da sentença. 9. Recursos desprovidos.¹⁴⁶

0017995-96.2011.8.19.0208 – APELAÇÃO Des(a). EDSON AGUIAR DE VASCONCELOS - Julgamento: 21/03/2018 - DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE CUMULADA COM TAXA DE OCUPAÇÃO E RESSARCIMENTO DE ENCARGOS - SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA - CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO DOS VALORES DESPENDIDOS PELO ARREMATANTE RELATIVOS AOS TRIBUTOS E COTAS CONDOMINIAIS DO IMÓVEL - IMPORTÂNCIAS DEVIDAS PELA OCUPAÇÃO DA DEMANDADA POR MAIS DE CINCO ANOS DESDE A ARREMATACÃO DO BEM ATÉ A IMISSÃO NA POSSE DO APELADO - PEQUENO REPARO NO JULGADO SOMENTE PARA CONSIGNAR QUE OS ENCARGOS SERÃO DEVIDOS A PARTIR DO REGISTRO DO TÍTULO AQUISITIVO - PRECEDENTES DESTA CORTE DE JUSTIÇA E DO STJ. Conforme dispõe o art. 1.336, I e §1º do C.Civil, é obrigação do condômino contribuir para as despesas do condomínio, conforme suas frações ideais. Tal dever visa a manutenção da coisa comum, sendo cediço que assim como os tributos, as cotas condominiais incidentes sobre o imóvel, tem natureza *propter rem*. Todavia, o arrematante somente foi emitido na posse do imóvel, após cinco anos de sua arrematação em hasta pública, tendo em vista a oposição da ré em desocupar o bem. Mostra-se justo e razoável que o apelado seja ressarcido de tais valores pela apelante, que estava no uso e gozo do bem. Precedentes desta Corte de Justiça e do STJ. Reparo no julgado, tão somente para determinar que o ressarcimento apontado terá como termo inicial a data de averbação do título aquisitivo junto ao RGI até a data de imissão na posse do apelado. Parcial provimento ao recurso.¹⁴⁷

0423985-66.2016.8.19.0001 – APELAÇÃO Des(a). CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA - Julgamento: 01/02/2018 - VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL APELAÇÃO CÍVEL. IMISSÃO NA POSSE. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. APELO AUTURAL POSTULANDO A CONDENAÇÃO DA RÉ AO PAGAMENTO DE TAXA DE OCUPAÇÃO, COTAS CONDOMINIAIS E TRIBUTOS. REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA. 1. Trata-se de ação de imissão na posse julgada procedente, sendo interposto recurso apenas pela parte autora, pela condenação da ré ao pagamento de taxa de ocupação, cotas condominiais, IPTU e taxa de incêndio desde a arrematação do bem até a data de desocupação. 2. Taxa de ocupação que é devida, após a notificação para desocupação, como consectário da precariedade da posse. Termo inicial que deve ser o da data do registro do bem em nome da autora, consoante art. 1245 do Código Civil, posto que nosso sistema jurídico, relativamente à transferência da propriedade, é registral. 3. Condenação em cotas condominiais e tributos que não se mostra devida na hipótese. Débitos *propter rem*, aderindo ao imóvel. Ausência de prova de qualquer pagamento. Bem adquirido em hasta pública, sendo a

¹⁴⁶ Idem. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Apelação nº 0029615-46.2013.8.19.0205* Des(a). FERNANDO FOCH DE LEMOS ARIGONY DA SILVA. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=00043C81647C562F4EDF782CD5DDE67C4477C5074E011620>> Acesso em: 30 mai. 2018.

¹⁴⁷ Idem. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Apelação nº 0017995-96.2011.8.19.0208* Des(a). EDSON AGUIAR DE VASCONCELOS. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=000445831B9E6574906FFEE29227C40A65B7C5075F373A50>> Acesso em: 30 mai. 2018.

arrematante sabedora dos riscos. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO.¹⁴⁸

A legitimidade em propor ação de imissão na posse se dá pelo registro no cartório imobiliário, onde se comprova o real proprietário. O registro e prova de titularidade e com propositura, acarreta para o ocupante diversos deveres, a tradição da entrega da coisas ao real proprietário, como o pagamento de taxa de ocupação com os devidos pagamentos acessórios da propriedade. Dessa forma não basta estar na posse, tem que arcar com as despesas dela, gerando assim outras obrigações.

¹⁴⁸ Idem. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Apelação nº 0423985-66.2016.8.19.0001* – Des(a). CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=00040E43CF73E2E69871100B7675CD467834C50746631E3F>> Acesso em: 30 mai.2018.

CONCLUSÃO

Na elaboração do trabalho, fez-se necessária a abordagem histórica do conceito de propriedade e as garantias evolutivas até atualidade com a Constituição Federal de 1988 e o Código Civil de 2002. Observando as formas de intervenção na propriedade do Estado, havendo assim a necessidade de ter regulamentação para garantir a paz social entre os indivíduos, e em garantir direitos e deveres.

Destacou-se assim quais são as obrigações que devem ser assumidas pelo adquirente de um bem imóvel arrematado mediante alienação judicial em hasta pública, bem como todo o procedimento a ser seguido.

Para a execução forçada haverá a prévia penhora e avaliação do patrimônio, que se faz necessária a inclusão do gravame no Registro Imobiliário para dar publicidade a terceiros que o bem está sendo objeto de litígio e dessa forma garantir o direito de crédito.

A constrição judicial se releva um o instituto preservação de direitos que o bem pode ser transferido ou adquiridos por terceiros, pois o bem fica atrelado como garantia da execução.

Nada obsta a realização de um processo licitatório de oferta pública pelo leiloeiro, em garantir a mais diversa forma de publicidade ao bem, para conseguir um valor acima do mínimo determinado pelo juiz e tendo assim, formalidade de lisura em dar efetividade a satisfação.

O interessado querendo formalizar a sua oferta e posteriormente realizar o depósito do valor estipulado, efetivando o lance, haverá a lavratura do auto e a formalização da carta de arrematação para que seja levado a registro e que obtenha todos direitos de propriedade.

A finalização do processo expropriatório pode se resultar na transformação do bem infungível em fungível, transformando-o em dinheiro a partir da alienação judicial ou mediante entrega do bem em razão da adjudicação, de modo a concretizar o principal objetivo da execução, que é a satisfação do credor.

Fato é que os leilões convencionais, não eletrônicos, não tem a eficácia esperada, exceto imóveis e veículos. Na era digital, a possibilidade de manuseio de meios eletrônicos tende a fortalecer a celeridade do respectivo procedimento e potencializar a publicidade e alcance de interessados.

Uma ideia ainda embrionária, seria uma atuação institucional do próprio Tribunal Justiça no gerenciamento dos bens submetidos a leilão, mediante uma plataforma eletrônica una, de oferta e lanços dos interessados, alimentada pela própria serventia como a colaboração dos leiloeiros credenciados.

Esta pesquisa pretendeu elucidar a atuação da arrematação judicial no mercado imobiliário de forma que se possa resolver as demandas judiciais e ampliar as aquisições por imóveis com segurança jurídica, gerando assim um negócio rentável para investidores.

REFERÊNCIAS

ASSIS, Araken de. *Manuel da Execução*. 11 ed. Ver., ampl. e atual. com a reforma processual 2006/2007. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007

BARROSO, Luís Roberto. *Judicializacao, ativismo judicial e legitimidade democrática*. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/eacnj/pluginfile.php/136607/mod_resource/content/2/BARROSO%2C%20Lu%C3%ADs%20Roberto.%20Judicializa%C3%A7%C3%A3o%2C%20ativismo%20judicial%20e%20legitimidade%20democr%C3%A1tica%20%281%29.pdf>. Acesso em: 10 mai. 2018.

BRASIL. *Lei nº 601* de 18 de Setembro de 1850. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/lim601.htm>. Acesso em: 10 mai. 2018.

_____. *Constituição Federal*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em: 10 mai. 2018.

_____. *Registro Públicos*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em: 10 mai. 2018.

_____. *Código de Processo Civil*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm>. Acesso em: 10 mai. 2018.

_____. *Lei de Introdução as Normas do Direito Brasileiro*. <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decretolei/Del4657compilado.htm> Acesso em: 10 mai. 2018.

_____. *Lei nº 8009* de 29 de Março de 1990. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8009.htm>. Acesso em 10 mai. 2018.

_____. *Lei nº 5.172*, de 25 de Outubro de 1966. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5172.htm>. Acesso em: 10 mai. 2018

_____. Superior Tribunal de Justiça. *AgRg no Ag nº 1.164.746/ SP*, Rel.^a Min.^a Laurita Vaz. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=MON&sequencial=6055990&num_registro=200900471084&data=20090903&tipo=0>. Acesso: 30 mai. 2018.

_____. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais. *Ap. Cível 1.0024.08.243309-5/001*, Rel.^a Des.^a Márcia de Paoli Balbino. Disponível em :<<http://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaPalavrasEspelhoAcordao.do?&numeroRegistro=1&totalLinhas=1&paginaNumero=1&linhasPorPagina=1&palavras=adjudicacao%20podera%20ser%20requerida&pesquisarPor=ementa&orderByData=1&listaRelator=23002334&referenciaLegislativa=Clique%20na%20lupa%20para%20pesquisar%20as%20refer%EAncias%20cadastradas...&pesquisaPalavras=Pesquisar&>> Acesso em: 30 mai. 18.

_____. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Apelação nº 0013894-91.2013.8.19.0031* Relator Des(a). SIRLEY ABREU BIONDI. Disponível em:

<<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0004BF8798B953EA0DA87DE4EC20293FBBCFC508133B1654>>. Acesso em: 30 mai. 2018.

_____. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Agravo de Instrumento nº 0007791-88.2018.8.19.0000* Des(a). CINTIA SANTAREM CARDINALI. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0004FEFCD502563C520213315D0FDF8F708C50812441331&USER=>>> Acesso em: 30 mai. 2018.

_____. Superior Tribunal de Justiça. *REsp nº 1238502/MG*, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI. Disponível em: < https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1239342&num_registro=201100066721&data=20130613&formato=PDF> Acesso em: 30 mai. 2018.

_____. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Agravo de Instrumento nº 0054334-91.2014.8.19.0000*, Rel. Des. LINDOLPHO MORAIS MARINHO - Disponível em: < <http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=00044EFB4491F9B6ED80FC3F00409A5392BEE7C503332C33> > Acesso em: 30 mai. 2018.

_____. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro *Agravo de Instrumento nº 0055967-06.2015.8.19.0000*, Rel. Des. RENATA MACHADO COTTA. Disponível em: < <http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=00047AC9267DBE0D2D52517E42A59F82C778C5042C2E3C44>> Acesso em: 30 mai. 2018.

_____. Superior Tribunal de Justiça. *AgInt no REsp nº 1463695/RS*, Relator Min. LUIS FELIPE SALOMÃO. Disponível em: < https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=67485829&num_registro=201401387844&data=20170202&tipo=91&formato=HTML > Acesso em: 30 mai. 2018

_____. Superior Tribunal de Justiça. *REsp nº 1703148/SP*, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1658781&num_registro=201702334106&data=20171219&formato=HTML> Acesso em: 30 mai. 2018.

_____. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Apelação nº 0216673-91.2014.8.19.0001* Des(a). ROGÉRIO DE OLIVEIRA SOUZA Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0004A27655D09CCA3CA01BFEF8DF175768A4C5042707484C>> Acesso em: 30 mai.2018.

_____. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Agravo de Instrumento nº 0006707-86.2017.8.19.0000* Des(a). GUARACI DE CAMPOS VIANNA. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=00045E7853906C2DE44A402A5C19CC081C36C5080B173D07>> Acesso em: 30 mai.2018.

_____. Superior Tribunal de Justiça. *AgInt no REsp nº 1398789 / SC AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL 2013/0272495-6* Ministra Relatora ASSUSETE MAGALHÃES. Disponível em: <<https://ww2.stj.jus.br/processo/>

revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1640529&num_registro=201302724956&data=20171004&formato=HTML>. Acesso em: 30 mai. 2018.

_____. Superior Tribunal de Justiça. *REsp* ° 625322 / SP RECURSO ESPECIAL 2004/0016472-0 Ministro Relator LUIZ FUX. Disponível em <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=1235436&num_registro=200400164720&data=20040614&tipo=5&formato=HTML> Acesso em: 30 mai. 2018.

_____. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Apelação n° 0273958-71.2016.8.19.0001* Des(a). OTÁVIO RODRIGUES. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=00042769DB7A9D09380D632568AE08F73977C508171A5841>> Acesso em: 30 mai. 2018.

_____. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Apelação n° 0014012-31.2007.8.19.0014* Des(a). GABRIEL DE OLIVEIRA ZEFIRO. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=00045A84483810A60EDAA520376CD6AE675EC50806633D0E>> Acesso em: 30 mai. 2018

_____. Superior Tribunal de Justiça. *EResp n° 1655729 PR 2015/0142017-2*, Relator: Ministra MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=81503251&num_registro=201501420172&data=20180426&tipo=91&formato=PDF> Acesso em: 30 de mai. 2018.

_____. Superior Tribunal de Justiça. *AgInt no REsp n° 1399116 RS 2013/0274596-0*, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=81120891&num_registro=201302745960&data=20180417&tipo=51&formato=PDF> Acesso em: 30 de mai. 2018

_____. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Agravo de instrumento n° 0066581-70.2015.8.19.0000* - Des(a). AUGUSTO ALVES MOREIRA JUNIOR. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0004094F4D66860021109D7502DFD42A6BDFC50540610449>> Acesso em: 30 mai. 2018.

_____. Superior Tribunal de Justiça. *Agravo em recurso especial n° 1.164.448 - SP (2017/0220808-4)* RELATOR : MINISTRO OG FERNANDES. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=MON&sequencial=77122789&num_registro=201702208084&data=20171024&tipo=0> Acesso em: 30 mai. 2018.

_____. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *AI n° 00205372220178190000* Des. Relator: MARCELO LIMA BUHATEM. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=00049B5FEB7803025CFD6F948F6BCF68A6CDC5070D5E100D>> Acesso em: 30 mai. 2018.

_____. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Apelação nº 0029615-46.2013.8.19.0205* Des(a). FERNANDO FOCH DE LEMOS ARIGONY DA SILVA. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=00043C81647C562F4EDF782CD5DDE67C4477C5074E011620>> Acesso em: 30 mai. 2018.

_____. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Apelação nº 0017995-96.2011.8.19.0208* Des(a). EDSON AGUIAR DE VASCONCELOS. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=000445831B9E6574906FFEE29227C40A65B7C5075F373A50>> Acesso em: 30 mai. 2018.

_____. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Apelação nº 0423985-66.2016.8.19.0001* Des(a). CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=00040E43CF73E2E69871100B7675CD467834C50746631E3F>> Acesso em: 30 mai. 2018.

CÂMARA, Alexandre Freitas. *O novo processo civil brasileiro*. 3.ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2017.

_____. *O Novo Processo Civil Brasileiro*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016

DINAMARCO, Cândido Rangel. *Instituições de Direito Processual Civil*. V. IV. 2 ed. São Paulo: Malheiros, 2005.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*. V.7. São Paulo: Saraiva, 1995.

_____. *Curso de Direito Civil Brasileiro*, V. 4. 23 ed. São Paulo: Saraiva, 2008

_____. *Curso de direito civil*, V. 3, teoria das obrigações contratuais e extracontratuais, 25 ed. São Paulo: Saraiva, 2009

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro*. Direitos das Coisas. V.5 12 ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

HARTMANN, Rodolfo Kronenberg. *Curso completo do novo processo civil* 3. ed.- Niterói, Impetus, 2016.

LACERDA apud MELLO, Cleyson de Moraes. *Direitos das Coisas*, 2. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos. 2017.

MACHADO, Hugo de Brito. *Comentários ao Código Tributário Nacional*. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

MARINONI, Luiz Guilherme. *Antecipação de tutela*. 10. ed. São Paulo: RT, 2008.

MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito administrativo brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 1992.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Direito das coisas*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007

_____. *Direito das Coisas*, 2 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008.

MORAES, Alexandre. *Direito Constitucional*. 10 ed. São Paulo: Atlas, 2001.

MONTENEGRO FILHO, Misael. *Curso de Direito Processual Civil*, V. 2: teoria geral dos recursos, recursos em espécie e processo de execução. 4 ed. São Paulo: Atlas, 2007.

NEGRÃO, Theotonio. *Código de Processo Civil e legislação processual em vigor*. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 1999.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. *Ações probatórias autônomas*. São Paulo: Saraiva, 2008.

_____. *Novo Código de Processual Civil – Lei 13.105/2015*. Rio de Janeiro: Forense. São Paulo: Método, 2015.

RODRIGUES, Marcelo Abelha. *Manual de execução civil*. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2006.

SANTOS, Eranane Fidélis. *Manual de direito processual civil, execução e processo cautelar*, V.2 11 ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. *Comentários ao Código Civil*. 3. ed. São Paulo: RT, 2014.

SILVA, de Plácido e. *Vocabulário jurídico*. Rio de Janeiro: Forense, 1994.

TARTUCE, Flávio. *Direito Civil*. V.1. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Curso de direito processual civil*. Rio de Janeiro: Forense, 1997. v. 3.

_____. *Curso de Direito Processual Civil*. V. 3. 50. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito das sucessões*. São Paulo: Atlas, 1991.

_____. *Direito Civil: Direitos reais*. V. 5. 8ed. São Paulo: Atlas, 2008.