

OS LEILÕES JUDICIAIS, AS ALTERAÇÕES TRAZIDAS PELO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015 E O POTENCIAL DE CELERIDADE E EFETIVIDADE JURISDICIONAL

Cezar Augusto Mendes Junior¹
Adegmar José Ferreira²

Resumo: Esse artigo trata das modificações e inovações trazidas pelo Código de Processo Civil de 2015 quanto aos leilões judiciais e do potencial do novo Código de celeridade e efetividade. O objetivo geral é compreender as regras sobre o leilão judicial e como as inovações do Código de Processo Civil de 2015 contribuem para a celeridade e efetividade desse instituto. Especificamente, pretende-se: O objetivo geral é compreender as regras sobre o leilão judicial e como as inovações do Código de Processo Civil de 2015 contribuem para a celeridade e efetividade desse instituto. Especificamente, pretende-se: a) apresentar breve histórico e conceitos acerca dos leilões judiciais para fins de arrematação de imóveis; b) apresentar as inovações trazidas e as vantagens que elas oferecem a todos os envolvidos nas hastas públicas, em contribuição com a celeridade e efetividade. O método de abordagem é o hipotético-dedutivo. O método de procedimento é o histórico. O método de interpretação é o sociológico. A técnica de pesquisa é a documentação indireta, por meio da revisão bibliográfica. Como resultados, tem-se que o arrematante, as partes, o juiz e o leiloeiro passam a ser beneficiados com as novas regras do CPC, com os critérios objetivos que passaram a ser utilizados e com a segurança e celeridade dados ao procedimento de arrematação de imóveis em leilões judiciais – que continua sendo, até mais do que nunca, uma excelente oportunidade para aqueles que desejam investir em imóveis.

Palavras-chave: Direito Imobiliário. Leilão judicial. Celeridade. Efetividade.

JUDICIAL AUCTIONS, AMENDMENTS BROUGHT BY THE 2015 CIVIL PROCEDURE CODE AND THE POTENTIAL FOR JURISDICTIONAL SPEED AND EFFECTIVENESS

Abstract: This article deals with the changes and innovations brought by the Civil Procedure Code of 2015 regarding judicial auctions and the potential of the new Code of celerity and effectiveness. The general objective is to understand the rules on the judicial auction and how the innovations of the Civil Procedure Code of 2015 contribute to the speed and effectiveness of this institute. Specifically, it is intended: The general objective is to understand the rules on the judicial auction and how the innovations of the Civil Procedure Code of 2015 contribute to the speed and effectiveness of this institute. Specifically, it is intended to: a) present a brief history and concepts about judicial auctions for the purpose of auctioning off properties; b) present the innovations brought and the advantages they offer to all those involved in public auctions, contributing to speed and effectiveness. The approach method is the hypothetical-deductive. The procedure method is history. The method of interpretation is sociological. The research technique is indirect documentation, through literature review. As a result, the bidder, the parties, the judge and the auctioneer start to benefit from the new rules of the CPC, with the objective criteria that started to be used and with the security and celerity given to the auction procedure of real estate in judicial auctions – which remains, even more than ever, an excellent opportunity for those who wish to invest in real estate.

Keywords: Real Estate Law. Judicial auction. Celerity. Effectiveness.

¹ Discente do Programa de Pós-Graduação em Direito Agrário da Universidade Federal de Goiás, nível mestrado. Especialista em Direito Constitucional pela Universidade Cândido Mendes (2019). Especialista em Direito Imobiliário pela Unisc (2018). MBA em Gestão Empresarial pela Fundação Getúlio Vargas (2018). Lattes: <http://lattes.cnpq.br/4633210563646472>. Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-9034-4151>. E-mail: cezarmendesjunior@gmail.com.

² Professor Associado da Universidade Federal de Goiás - UFG. Pós-Doutor pela Universidad Nacional de Córdoba - Centro de Estudios Avanzados - CEA e Associação dos Magistrados da Justiça do Trabalho da 2ª Região - AMATRA. Doutor em Educação pela Pontifícia Universidade Católica de Goiás - PUC-Goiás, (2010). Mestre em Direito Agrário pela UFG (1999). Lattes: <http://lattes.cnpq.br/1011290918755304>. Orcid: <https://orcid.org/0000-0001-8193-358X>. E-mail: adegmarjferreira@uol.com.br.

INTRODUÇÃO

Esse artigo trata das modificações e inovações trazidas pelo Código de Processo Civil de 2015 quanto aos leilões judiciais e do potencial do novo Código de celeridade e efetividade. A entrada em vigor do Código de Processo Civil, em março de 2016, representou um momento singular para o direito processual, uma vez que, dentre outras razões, acarretou significativas mudanças na atuação de todos aqueles que atuam junto ao Poder Judiciário e, até mesmo, da própria sociedade.

O atual sistema processual, com o dever de oferecer as garantias de um Estado Democrático de Direito, sob pena da falta de efetividade do ordenamento jurídico, busca a efetiva satisfação das partes. E, na linha da justiça e da menor complexidade, algumas das inovações do NCPC alcançaram a realização dos leilões judiciais. A Lei nº 13.105/2015 foi criada com o intuito de dar mais rapidez aos processos e, no que diz respeito às execuções dos leilões, que visam alienar bens que foram penhorados como meio de garantia ou pagamento de débitos, facilitar seu andamento (SACCO NETO, 2016, p. 15).

O Código de Processo Civil de 1973 não apresentava regras claras que facilitassem o processamento do leilão judicial, acarretando na falta de efetividade das execuções, o que motivou a sua reformulação. As inovações ocorridas, portanto, representam uma importante transição, sendo necessário entender as consequências jurídicas da arrematação de bens imóveis em leilões judiciais para todas as partes envolvidas (justiça, devedor, credor, terceiros e arrematantes).

Nesse sentido, percebe-se que a expropriação é o ato pelo qual o devedor arca com o ônus de sua dívida, garante ao credor a satisfação de seu crédito e oportuniza a investidores a chance de adquirir bens imóveis por valores abaixo da avaliação ou do praticado no mercado (DUARTE, 2018, p. 89). Contudo, é importante lembrar que, em que pese a possibilidade de retorno financeiro em operações desta natureza, o arrematante, muitas vezes, é quem arca com a consequente assunção de riscos atinentes às demandas judiciais, seja material ou processual. Em razão dos riscos inerentes à arrematação, a análise jurídica minuciosa do processo é importante para a boa compreensão dos riscos e benefícios do negócio.

Percebe-se que o leilão judicial está cada dia mais presente na seara forense, dentre outras razões, em razão do crescimento do número de inadimplentes de financiamentos e de devedores de condomínio e tributos gerais, em especial, o IPTU. E, para a satisfação do crédito, o leilão consagrou-se para romper trâmites burocráticos e agilizar o processo de venda do bem objeto de execução (COSTAMILAN, 2017, p. 56).

O objetivo geral é compreender as regras sobre o leilão judicial e como as inovações do Código de Processo Civil de 2015 contribuem para a celeridade e efetividade desse instituto. Especificamente, pretende-se: a) apresentar breve histórico e conceitos acerca dos leilões judiciais para fins de arrematação de imóveis; b) apresentar as inovações trazidas e as vantagens que elas oferecem a todos os envolvidos nas hastas públicas, em contribuição com a celeridade e efetividade.

O método de abordagem é o hipotético-dedutivo. O método de procedimento é o histórico. O método de interpretação é o sociológico. A técnica de pesquisa é a documentação indireta, por meio da revisão bibliográfica. Como resultados, tem-se que o arrematante, as partes, o juiz e o leiloeiro passam a ser beneficiados com as novas regras do CPC, com os critérios objetivos que passaram a ser utilizados e com a segurança e celeridade dados ao procedimento de arrematação de imóveis em leilões judiciais – que continua sendo, até mais do que nunca, uma excelente oportunidade para aqueles que desejam investir em imóveis.

1 BREVE HISTÓRICO E CONCEITOS ACERCA DOS LEILÕES JUDICIAIS PARA FINS DE ARREMATAÇÃO DE IMÓVEIS

O procedimento de expropriação por hasta pública é fato social que nasce da necessidade do Estado de encontrar um meio hábil a garantir a satisfação de um crédito de forma eficiente e coercitiva (DUARTE, 2018, p. 92). Nesse sentido, segundo Durkheim (2009, p. 10), “é fato social toda maneira de fazer, fixada ou não, suscetível de exercer sobre o indivíduo uma coerção exterior; ou ainda, toda maneira de fazer que é geral na extensão de uma sociedade dada e, ao mesmo tempo, possui uma existência própria, independentemente de suas manifestações individuais”.

Com o tempo, diante da crescente presença de litígios decorrentes das relações privadas que tinham como objeto a prestação de obrigações pecuniárias, foi se tornando cada vez mais necessário o Estado possuir um meio de tornar efetiva a prestação jurisdicional a fim de executar suas decisões. Foi nesse momento que o direito processual aderiu à possibilidade de expropriação dos bens do devedor por meio da intervenção do Estado.

É possível afirmar que uma das mais antigas referências à propriedade da terra pode ser encontrada na própria Bíblia Sagrada, no Velho Testamento, onde, logo após a criação dos céus e terra, homem e mulher, em Gênesis, capítulo, versículo 28, Deus diz: “Crescei e multiplicai-vos e enchei a terra e sujeitai-a”. A Bíblia não afirma tratar-se a terra de propriedade individual,

comum ou coletiva. Não há nenhuma indicação de que esta propriedade fosse individual, comum ou coletiva. No livro de Números, contudo, foi determinado a Moisés que, após cruzar o Jordão e entrar em Canaã, repartisse a terra por sorte entre as doze tribos de Israel (VAZ, 1992, p. 25).

Interessante notar que a teoria de John Locke acerca da propriedade respalda-se exatamente na origem divina do legado concedido a Adão e à sua descendência. Vaz (1992, p. 31) afirma entender Locke ser aquela propriedade comum aos homens, afirmando que “a terra e todas as criaturas inferiores são comuns a todos, mas cada homem tem uma propriedade em sua própria pessoa, à qual ninguém, senão ele, tem direito”.

Nesse período, denominado por Locke como “primeiro povoamento do grande comum do mundo”, a natureza oferecia terra e alimentos na medida das necessidades do homem. Quando, porém, passou-se a empregar o trabalho para se produzir mais do que se podia consumir, ocorreu a ruptura com o equilíbrio, a partir de onde surge a noção de maiores posses e de novos direitos sobre elas.

Já entre gregos e romanos antigos, entende-se que as primitivas populações da Grécia e da Itália sempre conheceram e praticaram a propriedade privada, instituição intimamente ligada à religião doméstica e à família. O historiador Fustel de Coulanges defendia que a ideia de propriedade privada estava na própria religião, pelo fato de cada família ter seu lar e seus antepassados. O culto aos deuses pressupunha um lugar fixo e, ao assentar-se o lar, acreditavam instalar-se nele o Deus, enquanto existisse a família e fosse conservada a sua chama em sacrifício. O lar tomava posse do solo, fixando a família àquele lugar do qual só poderia afastar-se por necessidade, quando o inimigo a expulsasse ou a terra não a pudesse mais alimentar (VAZ, 1992, p. 50).

Já para Engels (1986, p. 45), a concepção materialista da história, inclusive as relações familiares e sociais, bem assim o seu desenvolvimento, tem como fatores decisivos a produção e a reprodução da vida humana e dos meios de subsistência. A conservação de todas essas riquezas em propriedade particular das famílias golpeou a sociedade alicerçada no matrimônio sindiásmico e na gens baseada no matriarcado e no direito de herança por ele conferido.

Para Diniz (2015, p. 14), na era romana preponderava um sentido individualista de propriedade, apesar de ter havido duas formas de propriedade coletiva: a da *gens* e a da família. Nos primórdios da cultura romana a propriedade era da cidade ou *gens*, possuindo cada indivíduo uma restrita porção de terra (1/2 hectare), e só eram alienáveis os bens móveis. Com o desaparecimento dessa propriedade coletiva da cidade, sobreveio a da família, que,

paulatinamente, foi sendo aniquilada ante o crescente fortalecimento da autoridade do *pater familias*.

Com o enriquecimento de alguns, passou-se a justificar a aquisição de bens privados pelo roubo e pela violência. Nesse momento, o Estado aparece não apenas como uma instituição que perpetua a divisão da sociedade em classes, mas também que assegura a exploração da riqueza por aqueles que a detêm.

A desigualdade das riquezas acabou por acarretar na concentração da propriedade privada do solo sob o domínio de poucos, que passaram a exercer um controle cada vez maior sobre os meios de produção. A partir daí surgem os grandes latifúndios, a propriedade territorial a hipoteca e a disponibilidade dos bens imóveis. Essa sociedade moderna, advinda dessas condições econômicas, separa-se em homens livres e ricos e escravos pobres. Nesse contexto o Estado emerge como o “terceiro poder”, destinado a suprimir as lutas de classe.

Percebe-se, assim, que as sociedades cultivaram conceitos de propriedade distintos do atual entendimento, com forte feição comunitária. Não foi diferente no Brasil. Como exemplo, Duarte (2018, p. 46) apresenta as sociedades indígenas que habitavam nosso território antes da colonização portuguesa, em especial as do tronco tupi, onde as porções de terra pertenciam à tribo, assim como as habitações, que normalmente eram comunitárias, sendo ocupadas por diversas famílias da tribo, sem que ao menos houvesse divisão entre elas. Apenas poucos utensílios restringiam-se ao uso individual do indígena.

Diniz (2015, p. 60) defende que, no início das civilizações, as formas originárias da propriedade tinham uma feição comunitária. P. ex.: entre nossos indígenas, ao tempo da descoberta do Brasil, havia domínio comum das coisas úteis, entre os que habitavam a mesma oca, individualizando-se, tão somente, a propriedade de certos móveis, como redes, armas e utensílios de uso próprio. O solo, por sua vez, era pertencente a toda a tribo e isso, temporariamente, porque nossos índios não se fixavam na terra, mudavam de cinco em cinco anos.

Segundo a doutrinadora, no Brasil Colônia verificou-se as primeiras formas individuais do exercício da propriedade. Inicialmente, a colonização se deu por meio das Capitania Hereditárias, onde a Coroa Portuguesa, detentora do domínio das terras coloniais, dividiu-as em quinze faixas de terra que iam do litoral até a linha imaginária do Tratado de Tordesilhas, no limite com as colônias espanholas. O rei D. João III concedeu-as aos portugueses que se dispusessem a administrar as conquistas da Metrópole mediante o pagamento de tributos para, em troca, explorar os seus recursos naturais. Os donatários, como eram chamados, normalmente

eram nobres possuidores de estreitas relações com o rei. A propriedade aqui era individual e hereditária.

A Carta de Doação e Carta Foral, estabeleciam as relações jurídicas entre o rei e os donatários, onde a primeira atribuía ao donatário a posse da capitania e a sucessão a seus descendentes, sendo vedada a venda da capitania, e a segunda determinava os direitos e deveres que o donatário deveria possuir com a terra. Segundo Oliveira (2005, p. 58), as primeiras manifestações de preocupação governamental com a questão da habitação remontam ao período final do Império. O país era eminentemente agrário e a população rural constituída, em grande parte, por escravos e seus descendentes.

Nesse momento, o deslocamento para atividades produtivas de parte dos capitais anteriormente destinados ao financiamento do tráfico de escravos e o êxito da lavoura cafeeira, na metade do século, também atuavam como elementos propulsores do estabelecimento de pequenas indústrias e de investimentos estrangeiros na infraestrutura, que contribuíram para aumentar a população urbana e as necessidades habitacionais nas cidades.

O sistema latifundiário de propriedade no Brasil seguia preconizando os interesses de uma minoria, os senhores de terra, ampliado com a adoção da Lei de Terras de 1850, que instituiu a obtenção da propriedade somente por meio da aquisição onerosa, ou seja, a compra. Até a instituição dessa lei, não havia no Brasil nenhum documento que regulamentasse a posse de terras em nosso território. Um dos objetivos da criação dessa lei era regular o acesso à posse da terra por pequenos e médios proprietários, em especial ex-escravos e imigrantes, uma vez que, para se obter a propriedade, era necessário comprovar sua ocupação junto ao Estado. Assim, essa lei possibilitou a concentração de terras nas mãos dos grandes latifundiários.

Atualmente, de acordo com Vaz (1992, p. 36), a atuação do Estado no estabelecimento do regime das propriedades tem sido efetivada através de medidas de Política Econômica, dos Planos de Desenvolvimento ou de outros instrumentos legais, que compõem o quadro do Direito Econômico. Os objetivos a serem alcançados por essa legislação vêm, normalmente, expressos nas Constituições e o Direito Econômico se apresenta como o mais adequado ramo das Ciências Jurídicas para a concretização dos ideais do desenvolvimento e da justiça social.

Na fase histórica em que vivemos, as limitações impostas às propriedades encontram sua razão de ser no interesse social, na utilidade ou necessidade públicas. Com a ideia do “Estado do Bem-Estar Social” reforça-se também a necessidade de se obter a “função social” da propriedade, abarcada pela Carta Magna de 1988, estando dentre as características de um

Estado Jurídico Social. Diniz (2015, p. 39) afirma que a função social da propriedade é imprescindível para que se tenha um mínimo de condições para convivência social. A CF, no art. 5º, XXII, garante o direito de propriedade, mas requer, como vimos, que ele seja exercido atendendo a sua 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. Fácil é perceber que os bens, que constituem objeto do direito de propriedade, devem ter uma utilização voltada à sua destinação socioeconômica. O princípio da função social da propriedade está atrelado, portanto, ao exercício e não ao direito de propriedade.

Dessa forma, diante do não cumprimento voluntário de uma obrigação de pagar quantia certa, o Estado atua no sentido de satisfazer o direito do prejudicado, expropriando a propriedade particular. Expropriar, segundo Neves (2016, p. 54), significa retirar a propriedade, sendo momento essencial para satisfação do direito do exequente na execução de pagar quantia certa. A expropriação é atividade que vem depois da penhora, ato processual responsável por garantir o juízo e permitir a futura transferência de propriedade.

2 AS REGRAS SOBRE OS LEILÕES JUDICIAIS E A SUA INTEGRAÇÃO COM OS OUTROS RAMOS DO DIREITO

Passamos a elencar algumas das principais mudanças advindas da Lei 13.105/15 e a sua integração com outros ramos do Direito. Uma primeira observação é que, de acordo com o art. 687, §5º do CPC 1973, não havia prazo estipulado em Lei para ciência do executado sobre o dia e hora da alienação judicial. Hoje, no art. 889 do novo CPC, há o prazo de pelo menos 05 (cinco) dias para cientificar o executado.

Outro ponto modificado pelo novo CPC e de grande relevância para aqueles que participam de leilão foi a questão da Imissão na Posse no caso de bens imóveis. O antigo CPC, em seu art. 685-C, §2º, não fazia menção ao mandado de imissão na posse, antes, apenas tratava da carta de arrematação do bem imóvel para que fosse registrado perante o cartório de imóveis. O mandado de imissão na posse de bens imóveis era requerido pelo arrematante nos próprios autos da execução, mas tudo isso era norteador pela nossa jurisprudência e muitas vezes o pedido era deferido somente após o registro da carta de arrematação junto ao cartório de imóveis.

Agora, o art. 880, §2º, inciso I, expressamente trata da imissão na posse de bem imóvel quando arrematado nos autos da própria execução, ou seja, expedida a carta de arrematação há

de ser expedido também o mandado de imissão na posse em favor do arrematante. Embora mantida a vedação ao preço vil, o art. 891 apresenta um critério mais objetivo para um problema que suscitava grande discussão nos leilões, qual seja, o piso de 50% da avaliação, salvo quando o magistrado estipular diferentemente, fixando preço mínimo para aquisição do bem penhorado.

O Enunciado n.º 193 do Fórum Permanente de Processualistas Civis (FPPC), ao se referir a esse tema, assevera que “não justifica o adiamento do leilão, nem é causa de nulidade da arrematação, a falta de fixação, pelo juiz, do preço mínimo para a arrematação”. O presente artigo apresenta a forma de pagamento do bem arrematado, que, em regra, deverá ser realizado de imediato. Mesmo que previsto no edital a possibilidade de pagamento em prestações, a proposta deverá ser aceita pelo magistrado.

A expressão "imediata" pode ser entendida como prazo de 24 horas contados do término do leilão, uma vez que, na prática, esse é o prazo que as gestoras e leiloeiros levam para enviar a guia de pagamento do lance e os dados bancários para depósito da comissão do leiloeiro. Como previsto no art. 690-A do CPC de 1973, o exequente poderá ser o arrematante, comprometendo-se ao pagamento da diferença no prazo de 03 dias. Para ofertas iguais, a preferência será do cônjuge ou companheiro, dos descendentes e ascendentes. Da mesma sorte, haverá preferência na arrematação à União, Estados e Municípios para bens tombados.

Reside aqui uma novidade, advinda da inserção do §2º, que impõe ao executado o pedido da alienação parcial. Tal pedido deverá ser tempestivo e apresentar elementos comprobatórios para possibilitar a avaliação de cada gleba a tempo de sua inserção no edital do leilão. Embora não se trate de uma novidade, o art. 895 possibilita o pagamento parcelado do bem penhorado, à luz do que já permitia o §1º do antigo art. 690. O antigo CPC, contudo, restringia a possibilidade apenas a bem imóveis, e que agora passa a incluir bens móveis igualmente.

Apesar das boas inovações apresentadas pelo NCPC, o §8º do art. 895 não conseguiu manter-se ilibado às críticas, diante da “intransigência do dispositivo ao entender proposta mais vantajosa como a de maior valor” (BUENO, 2015). Em consonância com as regras do art. 895, o Enunciado n.º 330 do Fórum Permanente de Processualistas Civis (FPPC) já se manifestou no sentido de que, “na Justiça do trabalho, o juiz pode deferir a aquisição parcelada do bem penhorado em sede de execução, na forma do art. 895 e seus parágrafos”.

O art. 901 aprimora as exigências do art. 693 apresentando a possibilidade de lavratura de um único auto de arrematação para bens arrematados em diferentes execuções. De acordo com o art. 903 do NCPC, mesmo que ajuizada Ação Anulatória após finda a arrematação, o

arrematante figurará como litisconsorte necessário. E, mesmo que essa ação anulatória seja julgada procedente, o executado, agora autor da ação anulatória, terá o direito a reparação de danos contra o antigo exequente, agora réu na ação anulatória. O arrematante nada sofrerá, muito menos o bem arrematado.

3 A CELERIDADE E A EFETIVIDADE NAS NOVAS REGRAS SOBRE LEILÕES JUDICIAIS

Apresentadas as principais diferenças trazidas pelo novo Código de Processo Civil, passaremos a abordar de forma mais aprofundada como essas alterações favoreceram a celeridade e a justiça nesses processos. Da forma como prescrita no CPC de 1973, era permitido ao executado oferecer embargos à arrematação, pedindo a nulidade do ato, no prazo de cinco dias contados da arrematação. Além disso, ainda havia a previsão da remição, que permitia o pagamento do valor devido no prazo de 24h, anulando-se o leilão e satisfazendo o credor. Agora, uma vez o bem leiloadado, não caberá mais os embargos nem a remição.

Com o advento do NCPC não se permite mais o uso dos embargos. Havendo interesse de impugnação, visando a anulação da arrematação, o devedor deverá pagar a integralidade da dívida, no prazo de 24 horas. O objetivo da nova instrumentalidade é trazer segurança jurídica aos leilões judiciais e apoiar os interesses do arrematante. Dessa forma, uma vez o bem leiloadado, não caberá mais a remição, uma vez que o CPC deixa de prever tanto os embargos à arrematação como a remição.

Na prática, os embargos à arrematação eram utilizados para suspender os leilões, mesmo que desprovidos de fundamento, o que acabava por gerar instabilidades processuais, desconfiças nos leilões judiciais e desistências das arrematações. Uma das razões para isso era que os embargos eram recebidos no efeito suspensivo e não se podia prever quanto tempo levaria para eles serem julgados.

Atualmente, o executado só pode embargar a execução, alegar a nulidade ou vício após o leilão, no prazo de 10 dias, ou ajuizar ação autônoma de nulidade aonde o arrematante deve figurar como litisconsorte necessário (artigo 903, §4º CPC) e, mesmo assim, dependendo da legitimidade de suas alegações, a ação poderá ser julgada improcedente. Certamente tais inovações acarretarão na diminuição de cancelamentos, suspensões ou desistências das arrematações.

Ainda, caso seja verificada má-fé ou intenção procrastinatória na alegação de nulidade ou vícios por parte do executado, o novo Código de Processo Civil, no mesmo artigo 903, §6º, prevê tal ato como atentatório à dignidade da justiça, por se tratar de suscitação infundada de vício com o objetivo no desfazimento do negócio. O novo CPC elegeu o formato eletrônico como modalidade preferencial para realização do leilão (art. 882). Tendo em vista os resultados positivos alcançados por essa modalidade de alienação on-line, a tendência é que, cada vez mais, os tribunais passem a adotá-la. A propósito, o CNJ regulamentou o tema, por meio da Resolução nº 236/2016.

O novo código determina, assim como o Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que os leilões sejam realizados preferencialmente pela internet ou concomitantemente com o presencial. Tal alteração, sob a ótica dos leiloeiros, é satisfativa e possibilita a oferta dos bens ao maior número possível de pessoas. Dessa forma, de acordo com o art. 887, § 2º do novo CPC, o edital de leilão poderá ser publicado na internet. Essa é uma importante novidade. O website do próprio leiloeiro é o local mais adequado para que a referida publicidade seja feita, tendo em vista o grande potencial de alcance que a internet possui.

O § 2º do art. 887 CPC/2015 estabelece que "o edital será publicado na rede mundial de computadores, em sítio designado pelo juízo da execução, e conterà descrição detalhada e, sempre que possível, ilustrada dos bens, informando expressamente se o leilão se realizará de forma eletrônica ou presencial". Não há mais que se falar, pois, em publicação do edital "em jornal de ampla circulação local" (art. 687 do CPC/1973), hipótese prevista apenas para o caso de impossibilidade de divulgação do edital pela internet (art. 887, §3º do CPC/2015).

O uso da internet, contudo, não impede a utilização de outras ferramentas, tais como postagens em redes sociais, divulgações no próprio local onde o em penhorado se encontra e publicações em jornais - se o juiz assim o determinar. Outro ponto de destaque está relacionado ao extenso rol de interessados elencados no art. 889 do CPC/2015, como aqueles que devem ser necessariamente cientificados dos atos de expropriação.

A publicação deverá ser feita com pelo menos cinco dias de antecedência da realização da primeira praça, não se alterando os prazos de leis específicas, como trabalhista, falências e execução fiscal, por exemplo. Outro benefício para quem participa de leilões é a possibilidade de arrematar o bem de forma parcelada. O NCPC permite que o arrematante parcele o valor em até 30 meses, dando 25% do valor total como sinal. Antes, no código antigo, eventuais parcelamentos só poderiam ser realizados a partir do valor da avaliação. Apesar da facilidade, atrasos nas parcelas passam a onerar em 10% o saldo devedor.

De acordo com o art. 895 do novo CPC, o interessado em arrematar o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; e, até o início do segundo leilão, poderá apresentar proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta deverá indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

Um item que acaba não sendo interessante às partes, contudo, é que, mesmo com a possibilidade de parcelamento prevista no novo CPC, uma proposta a vista sempre prevalecerá diante de uma a prazo. Dessa forma, mesmo que a proposta a vista seja de valor menor que o valor a ser pago parceladamente, será dada preferência ao valor à vista. A questão do parcelamento previsto no artigo 745-A do novo Código de processo Civil, inclusive, foi recepcionado também pelo Tribunal Superior do Trabalho e, portanto, também é aplicável aos processos trabalhistas.

Na esfera federal, os juízes têm permitido que o arrematante opte pelo sistema do CPC ou da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN). A diferença é que pelo sistema da PGFN o arrematante pode parcelar em até 60 vezes (o dobro do máximo permitido pelo CPC), contanto que cada parcela seja de no mínimo R\$ 500,00. Por esse sistema, caso o arrematante deixe de pagar a prestação até a data do vencimento, o parcelamento é rescindido e ocorre o vencimento antecipado do saldo devedor com um acréscimo de 50% do valor como multa.

Fato interessante é que o pagamento parcelado do preço da arrematação é admitido mediante a hipoteca do próprio imóvel apregoado. E a titularidade e posse do imóvel são transmitidas ao arrematante tão logo efetuado o pagamento da primeira parcela do preço e cumpridas as demais formalidades do artigo 903 do CPC/2015. O ofertante ainda pode apresentar um fiador e coobrigado para a obrigação de pagamento parcelado do preço da arrematação judicial, o qual fica sujeito, por óbvio, às mesmas penas previstas ao arrematante, lhe sendo ressalvado, todavia, requerer que a arrematação lhe seja transferida assim que se efetue o pagamento do preço, conforme os artigos 897 e 898 do CPC/2015.

Pode-se dizer que o termo “preço vil” foi desprezado pela legislação e era de convicção pessoal do magistrado e de construção jurisprudencial. De tão subjetivos que eram tais critérios, não eram raras as situações em que o devedor, despido de forma forçada de sua propriedade, questionasse a arrematação com fundamento no art. 694, V, do CPC/73. Tal conduta, embora legítima, certamente conspirava contra a efetividade da execução.

O estabelecimento do percentual do preço vil passaria, portanto, necessariamente por critérios de elevada subjetividade, especialmente pela conjugação dos princípios da máxima efetividade e da menor onerosidade, temperados pelas circunstâncias do caso concreto. O juiz agora tem uma parametrização, mas não se vincula, a menos que silencie em despacho ou edital. O parágrafo único do art. 891 do novo CPC prevê que "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" - destacamos.

Ou seja, compete ao Juiz do caso estabelecer expressa e previamente aos pregões judiciais o percentual do valor da avaliação que entende ser suficiente ser alcançado em leilão para não incorrer em preço vil. Mais uma inovação, portanto, que trouxe fim a um tema que gerava grande discussão foi a fixação de preço vil inferior a 50% da avaliação, com exceção da presença de incapaz no processo de alienação judicial, cujo mínimo passa a ser de 80%.

Dessa forma, ainda que tal percentual não consista em uma regra absoluta e indiscutível – pois o magistrado definirá o preço mínimo de acordo com as peculiaridades do caso –, funciona como importante vetor para o Judiciário, partes, leiloeiros e arrematantes, de modo a buscar-se um equilíbrio entre os princípios da efetividade da execução e da menor onerosidade ao patrimônio do devedor (art. 805 do CPC/2015). Além de, ao menos em tese, se poder adquirir o bem com valor equivalente à metade do preço de mercado, esta oferta poderá ser feita já na primeira oportunidade em que for levada a hasta pública. Ressaltando que, embora a lei sugira 50% do valor de avaliação, o preço mínimo de arrematação será estipulado pelo juiz, uma vez que o inciso V do art. 886 do CPC/2015 não traz a obrigatoriedade de qualquer prazo entre os dois leilões.

Tal disposição privilegia os princípios da economia dos atos processuais e da celeridade, além de dirigir-se ao encontro das necessidades dos cidadãos nos dias atuais, onde a dificuldade de locomoção nas grandes cidades do País se mostra como complicador para o agendamento e sucesso de qualquer evento aberto ao público, como os leilões judiciais presenciais.

A execução deve desenvolver-se pelo modo menos gravoso ao devedor, não se podendo admitir o enriquecimento sem causa do credor, ao arrematar o bem por preço bastante inferior ao seu valor. Mas não se pode admitir a possibilidade de enriquecimento ilícito ao se permitir que bens valiosíssimos sejam arrematados por preços ínfimos, já que até mesmo o credor seria prejudicado, ao passo que ficaria sem a garantia integral do que realmente teria a receber. O executado, contudo, também seria prejudicado ao ter seu patrimônio dilapidado.

Mas, da análise das informações prestadas acima, há de se indagar se o juiz poderia fixar preço mínimo abaixo do valor de cinquenta por cento da avaliação. Ainda não há jurisprudência formulada nesse sentido, mas parece razoável que o que deverá conduzir o juiz na sua escolha são os princípios gerais de direito aplicáveis ao caso concreto, especialmente os princípios da máxima efetividade e da menor onerosidade.

Vale anotar, finalmente, que, sendo eletrônico o leilão, os lances poderão ser ofertados não em uma data e hora previamente designados, mas sim num período de tempo fixado no edital (art. 886, IV, do CPC/2015). Não se falará, portanto, em primeiro e segundo leilão, mas em leilão único, sujeito às limitações do preço vil acima mencionadas.

O § 3o do artigo 903 do CPC/2015 garante que será expedida a carta de arrematação e o mandado de imissão na posse após o pagamento do preço e aperfeiçoamento da arrematação, ou seja, com as assinaturas do competente auto de leilão. É o mesmo Juiz do próprio processo onde se dá a arrematação quem determina a entrada do adquirente no imóvel, ou seja, a imissão na posse. Não é preciso ajuizar nova ação.

Ainda, com o objetivo de garantir ao arrematante celeridade no aperfeiçoamento da compra, está disposto expressamente no § 1º do art. 901 do novo CPC que "a ordem de entrega do bem móvel ou a carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução."

E o art. 903 do CPC/2015 permanece a assegurar que, qualquer que seja a modalidade do leilão, uma vez assinado o devido auto pelo juiz, pelo adquirente e pelo leiloeiro, a arrematação judicial restará perfeita, acabada e irretroatável, ainda que porventura julgados procedentes eventuais embargos do executado ou ação autônoma anulatória da aquisição. Logo, pago o preço da aquisição, o arrematante recebe a posse e a propriedade do bem que arrematou.

Havendo mais de um licitante interessado no bem, terá preferência aquele que se propuser a arrematar todos os bens penhorados (se houver mais de um), em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação. Para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles.

Ainda nesse sentido, a assinatura do arrematante poderá ser dispensada se no sistema de arrematação eletrônica constar poderes ao leiloeiro para assinar por si, assim como a juntada do referido auto (ou certidão) de arrematação em processo eletrônico com assinatura digital

pelo leiloeiro. Já o juiz, via de regra, assina digitalmente homologando a juntada. Nos processos falimentares regidos pelo Decreto 7.661/45, torna-se indispensável à ciência do Ministério Público do leilão para a realização do ativo.

Nos termos do art. 883 do novo CPC, a designação do leiloeiro caberá ao juiz, mediante indicação pela parte exequente. Dessa maneira, quando na fase expropriatória, é recomendável que o advogado da parte credora escolha um profissional de sua confiança e com experiência e habilidade para leiloar o bem penhorado.

O respeito aos princípios da ampla defesa, do contraditório e da publicidade dos atos são norteadores os atos de alienação judicial. O leiloeiro público atua como auxiliar eventual da Justiça e, nessa condição, há de respeitar de maneira rigorosa os termos da Lei. Para os profissionais da leiloeira, a mais importante alteração, trazida pelo art. 881, é a obrigatoriedade expressa de o leilão judicial ser conduzido exclusivamente por leiloeiro oficial. Para o arrematante, contudo, que antes contava com a atuação gratuita dos analistas judiciários na modalidade de leiloeiros, representa uma desvantagem de 5% sobre o valor da arrematação.

Ao leiloeiro oficial em função de auxiliar eventual da Justiça ainda competem, além de promover a ampla divulgação da alienação, a prática dos atos de cientificação de todos interessados na expropriação e o levantamento e informação ao público em geral de todas as características e os eventuais ônus dos bens a serem alienados judicialmente. O leiloeiro deverá ter, no mínimo, três anos de experiência profissional, e será responsável pela confecção do edital, anúncios, exibição de dados do bem, mencionando ônus, recursos pendentes ou processos sobre bens e direitos penhorados.

Os leilões serão preferencialmente eletrônicos, em conformidade com o determinado pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), sendo a exceção os leilões presenciais. A publicação dos leilões, por sua vez, que antes era obrigatória em jornais de grande circulação, passa a ser feita pelo leiloeiro pela internet com pelo menos cinco dias de antecedência da primeira praça.

O novo CPC alterou também a forma de contagem dos prazos, que, à luz do art. 219 do CPC, passou a computar tão somente os dias úteis e não mais os dias corridos. Ainda, de acordo com o Superior Tribunal de Justiça, em decisão proferida no dia 16/05/18, por sua 3ª Turma, a contagem do prazo de quatro anos para o ajuizamento de ação que visa anular a compra de imóvel em leilão público só começa com a expedição da carta de arrematação. Por unanimidade, os ministros atenderam ao pedido feito por duas pessoas que entraram com uma ação de anulação de arrematação de imóvel, devido a irregularidades no processo de execução no qual se realizou a venda do bem.

Relatora do Recurso Especial 1.655.729/PR, a ministra Nancy Andrich afirmou que o ajuizamento de ação anulatória de arrematação de imóvel em hasta pública submete-se ao prazo decadencial de quatro anos previsto no artigo 178, II, do Código Civil de 2002 – contado a partir da data de expedição da carta de arrematação. De acordo com ela, até que seja expedida a carta, é possível aos legitimados discutir eventual causa de ineficácia da arrematação de forma incidental na execução. A ministra também destacou que a orientação proposta por ela proporciona uma transição mais “suave e estável” com o regramento do Novo Código de Processo Civil, no qual o legislador expressamente dispôs que a “invalidação da arrematação” só poderá ser pleiteada por ação autônoma após a expedição da carta.

A responsabilidade sobre os ônus dos imóveis também sofreu alteração, uma vez que, à luz do art. 908 do NCPC, os bens podem ser arrematados, inclusive livre de débitos condominiais. Para o caso específico de leilões judiciais em sede de ações de cobrança de obrigações consecutivas em aberto, vale apontar que o art. 323 do CPC/2015 trouxe a mesma disposição do art. 290 do CPC/1973, no sentido de que na ação que tiver por objeto cumprimento de obrigação em prestações sucessivas, essas serão consideradas incluídas no pedido, independentemente de declaração expressa do autor, e serão incluídas na condenação, enquanto durar a obrigação, se o devedor, no curso do processo, deixar de pagá-las ou de consigná-las.

Assim, com as alterações inseridas no Código de Processo Civil, surgiram novas ferramentas processuais, todas voltadas para uma maior efetividade da execução. Nesse sentido, inclusive, o licitante poderá ser o próprio exequente, com a possibilidade de lançar em leilão público, não se obrigando a adjudicar, até por ser esse leilão um processo licitatório de compra, com igualdade de condições com os demais licitantes.

Acertou o novo CPC também ao prever a expedição do mandado de imissão na posse tão logo efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante (art. 901, §1º). Trata-se de dúvida recorrente às pessoas interessadas na arrematação de imóveis, a respeito de como e quando tomarão posse do imóvel arrematado. E o novo CPC passou a apresentar a solução para essas dúvidas, consolidando inclusive entendimento jurisprudencial que já era adotado, desobrigando o arrematante de ter que mover uma nova ação judicial para obter a posse do imóvel, pois poderá fazê-lo nos próprios autos do processo em que a arrematação se concretizou.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Enfim, o arrematante é um terceiro de boa-fé e essas novidades legislativas visam exatamente agregar segurança jurídica à sua aquisição. Aspectos menos sensíveis também foram reformulados. Contudo, o objetivo do novo código foi, sem dúvida, mitigar ônus e riscos à expropriação do imóvel, dando mais segurança jurídica e celeridade ao processo de arrematação judicial, a qual tem sido recebida com mais satisfação por licitantes e interessados em adquirir bens no mercado imobiliário.

O atual Código de Processo Civil também trouxe consigo um avanço para os leilões judiciais no que tange à segurança e transparência. O arrematante, diante do estabelecimento de critérios mais objetivos, passa a gozar de mais segurança jurídica, sabendo, inclusive, que receberá um imóvel de forma mais célere e livre de ônus e de maiores problemas.

Da mesma sorte, as partes do processo (exequente e executado) tem garantido que o bem objeto de penhora não será arrematado por preço vil – o que representava desvantagem a ambos, uma vez que um não recebia seu crédito e o outro tinha um bem expropriado por valor irrisório.

Diante de tudo isso, o arrematante, as partes, o juiz e o leiloeiro passam a ser beneficiados com as novas regras do CPC, com os critérios objetivos que passaram a ser utilizados e com a segurança e celeridade dados ao procedimento de arrematação de imóveis em leilões judiciais – que continua sendo, até mais do que nunca, uma excelente oportunidade para aqueles que desejam investir em imóveis.

REFERÊNCIAS

COSTAMILAN, Rodrigo. **Novidades do NCPC: leilão judicial de imóveis**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI253569,41046-Novidades+do+NCPC+leilao+judicial+de+imoveis>. Acesso em 03/08/2018.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**, volume IV: direito das coisas, 30. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

DUARTE, Raphael Ferreira da Silva. **A arrematação de bem imóvel por meio de hasta pública como forma de aquisição da propriedade**. Disponível em: http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=17437&revista_caderno=7. Acesso em 03/08/2018.

DURKHEIM, Émile. **As regras do método sociológico**. 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1999 (Coleção tópicos).

ENGELS, Friedrich. **A origem da família, da propriedade privada e do Estado**. São Paulo: Global, 1986.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Manual de direito processual civil** – Volume único. 8. ed. – Salvador: Ed. JusPodivm, 2016.

OLIVEIRA, Celso Marcelo de. Manual de crédito imobiliário. Campinas, SP: LZN, 2005.

SACCO NETO, Fernando. **O que muda nos leilões judiciais com o novo código de processo civil**. Disponível em: <https://www.aasp.org.br/em-pauta/o-que-muda-nos-leiloes-judiciais-com-o-novo-codigo-de-processo-civil/>. Acesso em 02/08/2018.

VAZ, Isabel. **Direito econômico das propriedades**. 1^a. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1992.

Recebido: 27 de agosto de 2022

Aceito: 06 de outubro de 2022