

# Avaliação, adjudicação e alienação por iniciativa particular (artigos 680 a 685-C do CPC), de acordo com a reforma da execução proposta pela lei 11.382/06

ALESSADRO AUGUSTO FALEIROS RIOS

---

*SUMÁRIO: 1. INTRODUÇÃO. 2. AVALIAÇÃO DE BENS PENHORADOS. 2.1 Requisitos do laudo de avaliação. 2.2 Requerimento de nova avaliação e dispensa do ato. 2.3 A reforma no parágrafo único do art. 685. 3. DA ADJUDICAÇÃO. 3.1 Requisitos e legitimidade para requerer a adjudicação. 3.2 Aperfeiçoamento formal do procedimento adjudicatório. 4. DA ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR. 4.1 Condições a serem observadas no procedimento. 4.2 Procedimentos finais da alienação por iniciativa particular. 4.3 Regulamentação pelos Tribunais de Justiça. 5. CONCLUSÃO. 6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.*

## 1. Introdução

A legislação processual civil brasileira passou por algumas reformas nos últimos anos, confirmando uma tendência que tem ocorrido em diversos países, inclusive os europeus mais tradicionais, visando a atingir maior efetividade e celeridade na prestação jurisdicional.

Sabe-se que, para a sociedade em geral, não é a sentença que satisfaz às aspirações maiores de justiça, mas sim os efeitos da sentença na vida fático patrimonial dos cidadãos. Dessa forma, seguindo a referida onda reformista, foram promulgadas as Leis

nº 11.232, de 22 de dezembro de 2005, e a nº 11.382, de 06 de dezembro de 2006. Tais leis tinham o escopo de reformar o procedimento de execução, tanto no âmbito da execução de sentença, como da execução de título extrajudicial. Assim, buscou-se uma maior eficiência do processo de execução no Direito brasileiro.

O presente estudo vai analisar alguns aspectos em particular da Lei nº 11.382/06, no que tange à reforma implementada nos institutos da avaliação, da adjudicação e da alienação por iniciativa particular, reforma esta que, segundo a exposição de motivos dessa lei, auxiliaria o objetivo de conferir maior efetividade à execução.

## **2. Avaliação de bens penhorados**

A avaliação é uma espécie de perícia na qual se atribui valor econômico aos bens. Na execução, a avaliação é um ato processual indispensável para determinar se a execução encontra-se total ou parcialmente garantida. É após a avaliação que se poderá decidir uma eventual redução ou ampliação da penhora, para melhor se encaixar nos limites da responsabilidade do devedor.<sup>1</sup>

Originalmente, o CPC previa a necessidade de um perito ser responsável pela avaliação; no entanto, na prática já era o oficial de justiça quem fazia a avaliação. A Lei 11.232/05, entretanto,

---

1 “A ampliação da penhora deve ser precedida da avaliação dos bens penhorados, mesmo porque tão somente após tal providência é que poderá o juiz, com maior convicção, aferir a necessidade da medida” (RESP 600.001SP, STJ, Rel. Min. Felix Fischer, 07/06/04). Ainda: “AGRAVO DE INSTRUMENTO EXECUÇÃO PENHORA AMPLIAÇÃO MOMENTO PROCESSUAL ADEQUADO AVALIAÇÃO INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 680 E SEQUINTE DO CPC O momento processual adequado para proceder às modificações da penhora é após a avaliação oficial, oportunidade em que restará demonstrado, à evidência, se o bem penhorado é suficiente para atender o débito”. (AI nº 1.0702.97.0337656/001, TJMG, Rel. Des. Alvimar de Ávila, 02/11/07).

estabeleceu a possibilidade do oficial de justiça avaliar o bem penhorado, prevendo que o perito avaliador só seria nomeado caso o oficial de justiça não pudesse proceder à avaliação, por depender de conhecimentos especializados (art. 475J, § 2º).

Por sua vez, a Lei nº 11.382/06, prescreveu no art. 680 do CPC que a avaliação agora será, em regra, efetivada pelo Oficial de Justiça, por meio de apresentação de laudo específico. Com a alteração dos artigos 680, 652, § 1º e 143, V, do CPC, o oficial de justiça tem reconhecida a validade da sua avaliação para todos os efeitos da execução, exceto quando (a) houver a necessidade de conhecimentos especializados para se determinar a avaliação, caso em que deverá ser designado perito avaliador, que deverá entregar laudo avaliador no prazo fixado, não superior a dez dias, sob possível pena de multa (art. 424, parágrafo único) e (b) quando o valor atribuído pelo oficial ou pelo executado em oferta espontânea ou em substituição de bem penhorado (668, V) for aceito pelo exequente.<sup>2</sup> No caso da aceitação do valor estimado pelo executado, nem mesmo existirá laudo de avaliação, porquanto será o mesmo dispensável.

Ainda, uma das principais mudanças decorrentes da reforma do art. 680 do CPC é que “a avaliação deixou de ser uma providência tomável após o esgotamento inaproveitado do prazo para embargos ou, o mais frequente, após o julgamento dos embargos do devedor, para se tornar parte integrante de momento inicial do procedimento, logo após a confirmação do inadimplemento do executado pela não satisfação voluntária do crédito no prazo de três dias do art. 652, caput”.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> “Tendo a exequente concordado tacitamente com os valores atribuídos pelo executado aos bens penhorados, já que não os impugnou oportunamente, precluiu o seu direito de fazê-lo, inclusive de pleitear reforço de penhora” (RESP 645.423, STJ, Rel. Min. Francisco Peçanha Martins, 15/05/06).

<sup>3</sup> MACHADO, Antônio Cláudio da Costa. *Código de processo civil interpretado*. 6ª

## 2.1 Requisitos do laudo de avaliação

O CPC passou a dispor que o laudo de avaliação, quando realizado pelo Oficial de Justiça, seja elaborado no ato da penhora e que conste do auto de penhora, ou, quando elaborado por Perito, no prazo designado; em ambos casos observando-se os requisitos mínimos que já estavam previstos na redação original do CPC. Há divergências doutrinárias quanto ao fato de se deveria o laudo de avaliação e o auto de penhora serem lavrados em documento único, ou em peças separadas. Com isso não deve se preocupar o intérprete, porquanto a intenção do legislador foi a de estabelecer que tais atos processuais se dêem em um único momento. Por fim, a doutrina ressalta a necessidade de intimação das partes para que, desejando, se manifestem ou impugnem o valor da avaliação .

No que toca à avaliação de bem imóvel, foi mantida a possibilidade de divisão do imóvel em frações ideais para que se penhore apenas a parte do bem suficiente à garantia do débito, assim como restaram inalteradas as disposições sobre a penhora de títulos da dívida pública. A inovação, no parágrafo único do art. 681, foi apenas para ficar evidente que não apenas o perito, mas também o oficial de justiça pode avaliar o imóvel, ao se substituir a palavra “perito” por “avaliador”.

## 2.2 Requerimento de nova avaliação e dispensa do ato

Com relação à possibilidade de nova avaliação, a despeito da mudança da redação do artigo 683 do CPC, a essência per-

---

Edição. Barueri: Manole, 2007, p. 930.

4 NEVES, Daniel Amorim Assumpção; RAMOS, Glauco Gumerato; FREIRE, Rodrigo da Cunha Lima. Mazzei, Rodrigo. Reforma do CPC 2: nova sistemática processual civil. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007, p. 338.)

maneceu a mesma, continuando excepcionais as hipóteses que a justificam<sup>5</sup>. Porém, além das três hipóteses previstas neste artigo, deve o juiz conceder nova avaliação, por analogia, se se configurar a hipótese prevista no art. 424, I. Caso fique comprovado, após a entrega do laudo de avaliação, que o perito carece de conhecimento técnico, o juiz deve permitir um novo laudo, feito por um perito substituto.

Também foi mantida a base do dispositivo que estabelece os casos em que é dispensável a avaliação. Por sua vez, a Lei nº 11.382/06 revogou o inciso III do art. 684 do CPC, de tal maneira que os bens de pequeno valor agora devem ser avaliados. Fez por bem, o legislador, instituir tal revogação, pois o antigo inciso III muito pouco contribuía para a efetividade do processo. Isto porque o próprio conceito de “pequeno valor” é discutível, gerando por várias vezes confusões entre as partes, que tentavam se esquivar do inciso III ao afirmar que o bem penhorado não era de pequeno valor e que, pois, merecia uma avaliação, apenas em caráter procrastinatório. Com a reforma, tais bens se sujeitam à regra da avaliação pelo meirinho.

### **2.3 A reforma no parágrafo único do art. 685**

Por fim, dentro da subseção que trata da avaliação, a Lei nº 11.382/06 alterou também o parágrafo único do art. 685 do CPC. A alteração se dá pelo fato de que a praça não é mais, em

---

5 “Constatado que um dos executados que não foi intimado da penhora compareceu espontaneamente nos autos, tendo, dentre várias ações, interposto recurso para este Tribunal que culminou no conhecimento parcial, é evidente que suprida restou a ausência de sua intimação quanto a penhora realizada - Inexistindo nos autos prova de que o Oficial de Justiça Avaliador, que é um servidor habilitado para a realização da avaliação, incorreu em erro quando da lavratura do auto, não há por que determinar a repetição do ato. (AI nº 1.0024.02.825519-8/004, TJMG, Rel. Des. Pedro Bernardes, 11/08/07)

regra, a primeira tentativa de expropriação dos bens do devedor. Uma vez findados os procedimentos de penhora e avaliação dos bens, ou eventuais reduções ou ampliações da penhora, a execução por quantia certa entra na fase da expropriação propriamente dita dos bens penhorados. Assim, a alteração da expressão “o juiz mandará publicar os editais de praça” para “o juiz dará início aos atos de expropriação de bens” torna mais compatível o presente dispositivo com o espírito da reforma como um todo, que visa a dar maior preferência à adjudicação e à alienação por iniciativa particular ao invés das hastas públicas.

### **3. Da adjudicação**

Feitas as cabíveis considerações sobre a penhora e a avaliação, cumpre tratar da expropriação do bem penhorado, que é o ato pelo qual o bem deixa de pertencer ao executado e passa a se constituir numa das formas de satisfação da obrigação do crédito do exequente, seja pela conversão em dinheiro para a entrega ao exequente ou pela entrega do próprio bem ao exequente, em um ato denominado adjudicação.

Pode-se notar que a Lei nº 11.382/06 desejou dar uma maior amplitude e importância ao instituto da adjudicação. Isto resta facilmente comprovado pela reforma do art. 647 do CPC, que confere prioridade à adjudicação sobre as outras formas expropriatórias.

Adjudicação, que antes era a arrematação<sup>6</sup> do bem penhorado

---

6 PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. Comentários ao Código de Processo Civil. Tomo X. (Arts. 612 a 735). Rio de Janeiro: Forense, 1976: “em sentido de movimento processual, é a submissão do bem penhorado ao procedimento da alienação ao público e em sentido de estática processual é assinação do bem, que foi posto em hasta pública, ao lançador que ofereceu maior lance”. THEODORO JÚNIOR, Humberto. A Reforma da Execução do Título Extrajudicial – Lei nº 11.382/2006. , Rio de Janeiro: Ed. Forense,

em garantia de um crédito pelo próprio credor da dívida garantida pelo bem, passou a ser “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”.<sup>7</sup>

Ressalte-se, nesse ponto, apenas a título elucidativo, que não há que se confundir o ato adjudicação, ora tratado, com a Ação de Adjudicação Compulsória na qual, “diante da recusa do promitente a outorgar o contrato definitivo, (o juiz) profere sentença que o substitui e produz em favor do promissário todos os efeitos jurídicos que deveriam ser gerados pela declaração sonogada pelo devedor inadimplente”.<sup>8</sup>

A adjudicação tal como antes era prevista pelos arts. 714 e 715 do CPC era um instituto praticamente sem uso na sistemática processual brasileira. Excepcionalmente um credor adjudicaria um bem após a realização de uma praça em que ele próprio tivesse a oportunidade de arrematar o bem por um valor até mesmo inferior ao da avaliação. De acordo com o art. 714 – agora revogado – era necessário que a praça tivesse sido encerrada sem licitante para que o credor requerente fosse adjudicado o bem, ao valor constante do edital da praça.

Para tentar tornar mais atraente o ato da adjudicação do bem e, com isso, conferir maior celeridade ao procedimento da execução, ocorreram três significativas mudanças no regramento do instituto: “1<sup>a</sup>) a eliminação, do título da subseção, da referência

---

2007, p. 117.

7 THEODORO JÚNIOR, Humberto. A Reforma da Execução do Título Extrajudicial – Lei nº 11.382/2006. , Rio de Janeiro: Ed. Forense, 2007, p. 117.

8 THEODORO JÚNIOR, Humberto. Tutela específica das obrigações de fazer e não fazer . Jus Navigandi, Teresina, ano 6, n. 56, abr. 2002. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=2904>>. Acesso em: 30 de abril de 2008.

à ‘imóvel’, com o que se tornou cabível a adjudicação de quaisquer bens; 2<sup>a</sup>) o desaparecimento, do texto deste dispositivo inaugural – art. 685A – do requisito da ‘praça sem lançador’, o que faz a adjudicação não depender mais de hasta pública frustrada que dependia, por sua vez, da publicação de editais; 3<sup>a</sup>) a ampliação dos legitimados à adjudicação pela referência expressa ao cônjuge, descendentes e ascendentes do executado, o que implicou o desaparecimento do instituto da remição, revogados que foram os artigos 787 a 790 deste CPC.”<sup>9</sup> Nota-se, também, que o tratamento da adjudicação continua no mesmo capítulo IV do CPC que antes estava, porém é deslocada da seção II, que tratava do pagamento do credor, para dentro da seção I, junto com as disposições da expropriação de bens.

### **3.1 Requisitos e legitimidade para requerer a adjudicação**

Como requisitos da adjudicação o CPC prevê a necessidade de requerimento do interessado e que este ofereça valor não inferior ao da avaliação<sup>10</sup>; sendo que, no caso do valor do bem ultrapassar o valor executado, caberá ao adjudicatário depositar a diferença em juízo. Esse requerimento do interessado em adjudicar deve ser feito através de petição dirigida ao juiz da causa; nesta mesma peça deve estar estipulado o valor oferecido pelo

---

9 MACHADO. Ob. cit. p. 944.

10 “AGRAVO DE INSTRUMENTO ADJUDICAÇÃO REALIZADA SEM AVALIAÇÃO ATUALIZADA DOS BENS PENHORADOS IMPOSSIBILIDADE LEI N. 11.382/06 AUTO EIVADO DE ERRO MATERIAL INEXISTÊNCIA DE COISA JULGADA. A adjudicação e a lavratura do respectivo auto realizadas na vigência da Lei n. 11.382/06 devem ser precedidas de prévia avaliação judicial, de forma a ser lícito ao credor pleiteá-la, levando-se em consideração que não poderá este oferecer preço inferior ao da avaliação. O erro material é corrigível a qualquer momento, sem ofensa à coisa julgada” (AI nº 1.0355.03.0021263/001, TJMG, Rel. Des. José Antônio Braga, 16/02/08)



bem. Tão logo seja requerida e efetuada a adjudicação, e sendo o preço do bem superior ao do crédito, deve o adjudicatário depositar em juízo a diferença, de acordo com o art. 685A, § 1º. Tal preceito normativo estabelece ainda que, se o valor do crédito for superior ao dos bens, prosseguirá a execução pelo saldo remanescente.

Importante observação é que, em certas situações, o adjudicatário deverá realizar o depósito de todo o valor do bem adjudicado: “é o caso em que concorre com outros credores com penhora anterior à sua ou com preferência legal sobre o bem adjudicado”.<sup>11</sup> O exequente apenas será satisfeito, em parte ou integralmente, depois de realizados os direitos dos credores preferenciais, caso haja alguma sobra. Dessa forma, pois, é imprescindível a observância da regra do concurso de credores do art. 711 do CPC.

Nesse ponto, podem surgir algumas dúvidas. Quando houver mais de uma penhora incidindo sobre o mesmo bem, qual o juízo competente para proceder à adjudicação do bem penhorado? Neste caso, como será observada a ordem legal de preferência dos créditos garantidos? Se, no caso em questão, todos os credores fossem quirografários, não deve ser levado em conta quem penhorou primeiro o bem. Todos têm o direito de disputar a adjudicação do mesmo bem. Não se trata, pois, de quem irá levantar o dinheiro, mas sim de quem vai adjudicar.

Para levantar o dinheiro, entra em cena a sistemática do concurso de credores, obedecendo ao tratamento dispensado aos credores preferenciais. Porém no caso de serem todos credores quirografários, deve-se entender que irá levantar o dinheiro quem averbou primeiro a penhora.

---

11 THEODORO JÚNIOR, Humberto. A Reforma da Execução do Título Extrajudicial, cit., p. 118.

Daí a importância da reforma no art. 698 do CPC, que agora estabelece a necessidade da intimação, por meio idôneo e com pelo menos dez dias de antecedência, do senhorio direto, do credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, para que possa se efetuar corretamente a adjudicação ou a alienação do bem penhorado. Caso não ocorra essa intimação obrigatória do art. 698, o procedimento deve ser tido como nulo se requerido por essas pessoas não intimadas, seja na forma de embargos de terceiro ou através de ação autônoma (art. 486 do CPC).

Não foi estabelecido prazo certo para requerimento da adjudicação, e como esta poderá ser requerida por diversos sujeitos, tem-se que deverá ser aguardado um prazo mínimo de cinco dias (art. 185 do CPC) para o exercício desta faculdade, antes de se designar hasta pública. O mais correto seria o magistrado fixar um prazo para que eventuais interessados exerçam a opção pela adjudicação dos bens. Não é este prazo fatal ou preclusivo, já que a adjudicação é forma preferencial de expropriação. Os interessados têm o ônus de tomar conhecimento do certame e buscar exercer o direito que lhes é facultado pelo § 2º do art. 685A, independentemente de qualquer intimação, pois não se justifica paralisar o andamento da execução apenas para que sejam intimados os familiares do devedor e todos os demais legitimados.

O exequente é quem, na maioria das vezes, pode ter interesse na adjudicação do bem penhorado para ver, de uma maneira mais ágil, satisfeito seu crédito contra o executado. Porém, conforme se depreende do art. 685A e seus parágrafos não é ele o único legitimado a requerer a adjudicação. Também pode requerê-la o credor com garantia real; independentemente de ter ajuizado execução, desde que fique sabendo da penhora sobre o bem, pode requerer ao juízo a sua adjudicação. Da mesma forma os credores concorrentes com penhora sobre

o mesmo bem podem requerer a adjudicação, mesmo que a expropriação já esteja se dando no processo do outro credor concorrente.

É também legitimado para requerer a adjudicação qualquer sócio, no caso de penhora sobre quota da sociedade. Tal como já dispunham as regras societárias e a maioria dos contratos sociais, o § 4º do art. 685A repetiu expressamente que haja a preferência, na aquisição, em igualdade de condições, para os demais sócios; ou seja, antes da adjudicação, será necessário verificar se os sócios remanescentes não desejam adquirir as quotas. Se estes optarem por adquiri-las, não haverá adjudicação, mas alienação das quotas e a conversão destas em dinheiro e a posterior entrega deste ao exequente. A sociedade, então, deverá ser intimada para que seus sócios, sabendo do requerimento de outro interessado para adjudicar as quotas em juízo, exerçam o referido direito de preferência.

Por fim, o artigo 685A, §2º, estabelece que além dos legitimados já expostos supra, a adjudicação poderá ser feita a outras pessoas como o cônjuge, descendentes e ascendentes do executado, quando então para o credor terá o efeito de alienação dos bens a terceiros com a respectiva entrega do dinheiro (preço). A remição, conforme prevista anteriormente no CPC, só autorizava a intervenção dos familiares após a arrematação ou adjudicação dos bens. Agora, a adjudicação pode ser requerida pelo cônjuge, pelos descendentes ou ascendentes tão logo seja avaliado o bem, antes mesmo da realização de hasta pública.

Com essa alteração imposta pela Lei nº 11.382/06 o instituto da remição dos bens constritados perdeu a razão de existir. Daí a revogação explícita dos artigos 787 a 790 do Código de Processo Civil.

O direito de adjudicação não é garantido ao executado – assim como a antiga remição de bens dos artigos 787 e seguintes do CPC – posto que este tem à sua disposição o mecanismo da remição da execução, ou seja, caso não efetue o pagamento até o terceiro dia após a citação, antes da adjudicação ou alienação dos bens penhorados pode o executado remir a execução, pagando ou consignando a importância atualizada da dívida, mais juros, custas e honorários advocatícios (art. 651), caso queira manter os bens consigo. Deve o executado pagar todo o valor do débito (ato conhecido como remição da execução) e não o valor de um ou alguns bens, como é o caso da remição prevista como direito do cônjuge, descendentes e ascendentes (art. 685-A) que a lei agora definiu como uma hipótese de adjudicação.

Estabelece o art. 685A, § 3º, que havendo mais de um pretendente à adjudicação proceder-se-á entre eles a licitação. Realizada esta, se houver empate entre os pretendentes, a preferência será do cônjuge, descendente ou ascendente, nesta ordem, como opção para a família conservar os bens que lhe pertence, caso queira e tenha condições.

### **3.2 Aperfeiçoamento formal do procedimento adjudicatório**

Definidas as questões relativas ao procedimento adjudicatório, será lavrado auto de adjudicação. O deferimento do pedido de adjudicação – e todas as demais questões decididas nesse procedimento – possui natureza de decisão interlocutória, após a qual será lavrado Auto de Adjudicação pelo Escrivão, não havendo mais que se falar em sentença de adjudicação (antigo art. 715). No caso de inconformismo com estas decisões deve ser manejado o agravo de instrumento, seja pela presença do periculum in mora, seja pela inadequação do agravo retido no caso concreto.

Ao final da subseção que trata da adjudicação, o art. 685B impõe a novidade de que a própria lavratura e assinatura do auto já basta para se considerar perfeita a adjudicação. Não há que se falar mais, como visto, em sentença de adjudicação. Sendo bem móvel a questão se finda com a expedição de um mandado de entrega ao adjudicante. Sendo bem imóvel, será expedida uma carta de adjudicação, para ser levada no cartório de registro de imóveis a fim de que se opere a transferência da propriedade. Nessa carta deve constar a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula e registros, a cópia do auto de adjudicação e a prova de quitação do imposto de transmissão. Nesse ponto, o parágrafo único do art. 685B foi claro ao prever a obrigatoriedade do recolhimento deste imposto, evitando quaisquer dúvidas que pudessem surgir. Não diz o referido dispositivo que deve ser comprovada a quitação de todos os eventuais débitos tributários do executado – como o IPTU em atraso, p. ex. – mas apenas o imposto de transmissão.

Dessa forma, “débitos tributários acaso existentes, relativos ao imóvel ou ao seu antigo dono, subrogam-se no preço acaso recolhido no processo. O bem arrematado ou adjudicado nas alienações judiciais passa ao arrematante ou ao adjudicante livre de ônus tributários, que não sejam os decorrentes da própria transmissão operada em juízo”.<sup>12</sup>

#### **4. Da alienação por iniciativa particular**

Além da preferência pela adjudicação, em primeiro lugar, como forma de expropriação do bem penhorado, a Lei nº 11.382 prescreveu a alienação particular do bem como segunda opção, preferencial à alienação em hasta pública, conforme se depreende dos artigos 647 e 686, do CPC.<sup>13</sup>

---

12 THEODORO JÚNIOR. Ob. cit. p. 124.

13 “AGRAVO DE INSTRUMENTO ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR POSSIBILIDADE Não havendo interesse por nenhum dos legi-

Portanto, em não havendo interesse do credor receber o bem diretamente em adjudicação, o inciso II do artigo 647 e o novo artigo 685C do CPC criaram uma alternativa que informalmente já vinha sendo praticada, que consiste em convidar possíveis interessados nos bens a comparecer e fazer sua oferta. Já previa o CPC, no art. 700 – agora revogado – a possibilidade da intermediação de corretores na alienação de imóveis penhorados. Porém, conforme se mostrará, a criação do art. 685-C tornou menos rigorosa e mais vantajosa a utilização deste novel instituto.

São as principais vantagens da alienação por iniciativa particular sobre a antiga previsão do art. 700: “a) tratase de figura mais ampla porquanto compreende, além da intermediação de corretor, a alienação pela ‘própria iniciativa’ do exequente; b) a alienação por iniciativa particular não convive com a publicação de editais (v. art. 686); c) a aprovação da proposta apresentada não depende da concordância das partes”.<sup>14</sup>

A alienação por iniciativa do particular é a opção dada ao exequente, caso este não queira a adjudicação direta dos bens, e poderá ser feita diretamente pelo exequente ou por um corretor credenciado perante a autoridade judiciária (art. 685C, do CPC). Essa novidade do direito processual civil brasileiro já possui tratamento em códigos processuais de outros países, como no caso da Itália (art. 532 do Codice di Procedura Civile) e Portugal (art. 904º do Código de Processo Civil Português), entre outros.

---

timados em adjudicar os bens, podese requerer seja a expropriação realizada por meio de Alienação por Iniciativa Particular. Essa modalidade tem preferência em relação à Alienação em Hasta Pública, constituindo, então, a segunda classe de técnicas expropriatórias” (Agravo nº 1.0024.01.0852325/001, TJMG, Rel. Des. Osmando Almeida, 26/10/07).

14 MACHADO. Ob. cit. p. 837.

#### **4.1. Condições a serem observadas no procedimento**

A alienação deve ocorrer num determinado período amparada por publicidade, informada e autorizada pelo Juiz, para que as condições e informações a serem estipuladas pelo magistrado (preço mínimo, formas de pagamento, garantia e comissão de corretagem artigo 685C, §1º) sejam conhecidas e divulgadas ao maior número possível de interessados.

Esperase que a publicidade a ser dada para a proposta de alienação por iniciativa do particular contemple a publicidade na Internet, posto que a usual obrigação da publicação de editais em jornais foi substituída pela obrigatoriedade da indicação da “forma de publicidade” que o exequente ou corretor pretenda utilizar (§ 1º do artigo 685C).

A experiência forense demonstra que a alienação em hasta pública é um procedimento de difícil consecução. No mais das vezes, os leilões e as praças são frustrados pela ausência de interessados.

Dessa maneira, é bem mais provável que se consiga realizar a expropriação do bem penhorado por iniciativa particular, com a utilização de métodos mais eficazes e menos onerosos, no que diz respeito às técnicas de negociação e publicidade. Portanto, na estipulação das disposições a que se refere o art. 685C, § 1º, não deve o magistrado fixar regras de publicidade, as condições de pagamento e as garantias de maneira muito rígida, de modo que acabe por desestimular essa opção que o exequente possui. Isso tornaria, em questão de eficiência, esta forma de expropriação algo semelhante à alienação em hasta pública.

Para facilitar e dar mais efetividade a alienação particular, pode o exequente já indicar, na sua petição de requerimento, todas

essas condições do art. 685C, § 1º, sabendo desde logo que o preço da alienação não pode ser inferior ao da avaliação do bem<sup>15</sup>. Aí o juiz poderá aceitar ou não essas condições oferecidas pelo exequente, porquanto possui o poder de fixá-las. Mas a proposta do exequente, principalmente quando auxiliado por um corretor, pode servir de base para o magistrado, que não é especialista no assunto.

Ainda com relação ao preço mínimo, o ensinamento de Luiz Rodrigues Wambier, Tereza Arruda Alvim Wambier e José Miguel Garcia Medina deve ser trazido ao debate. Admitem os doutrinadores a possibilidade de, havendo acordo entre exequente e executado, o juiz expropriar o bem penhorado por um preço abaixo da avaliação. Afirmam que “o valor da alienação não pode ser inferior ao da avaliação (art. 685C, §1º, c/c art. 680). Pensamos, todavia, que nada impede que alienação se de por valor inferior ao da avaliação, se com isso concordar o executado”<sup>16</sup>.

Deverá ser fixada pelo juiz uma comissão de corretagem juntamente com a nomeação do profissional. A remuneração levará em consideração os usos locais e a natureza do negócio,

---

15 “AGRAVO DE INSTRUMENTO EXECUÇÃO ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR GRANDE DECURSO DE TEMPO ENTRE A DATA DA AVALIAÇÃO E A DATA DA ALIENAÇÃO NECESSIDADE DE NOVA AVALIAÇÃO MENOR ONEROSIDADE DO DEVEDOR RECURSO PROVIDO.Em face do decurso de mais de 3 (três) anos entre a data da avaliação e da determinação da alienação por iniciativa particular, afigura-se perfeitamente possível a determinação de nova avaliação a fim de atualizar o valor do bem penhorado.É de conhecimento público que nos últimos anos bens imóveis têm sofrido grande valorização, sempre ultrapassando o índice de correção monetária” (Agravo nº 1.0024.88.5360941/001, TJMG, Rel. Des. Nicolau Masselli, 18/04/07).

16 WAMBIER, Luiz Rodrigues; WAMBIER, Tereza Arruda Alvim; MEDINA, José Miguel Garcia. Breves comentários à nova sistemática processual civil 3. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007, p. 157.



aplicando-se, no caso, o art. 724 do Código Civil. Expõe o prof. Humberto Theodoro Júnior que “adotada a alienação por corretor credenciado, sua comissão, aprovada pelo juiz, incluir-se-á nos custos processuais da execução a serem suportados pelo executado”<sup>17</sup>. Porém, posicionamento contrário já constou de decisão proferida pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais.<sup>18</sup> De toda forma, da decisão que nomeia o corretor e fixa sua remuneração caberá recurso de agravo de instrumento (art. 522 e seguintes do CPC).

Ainda em reforma operada pela Lei nº 11.382, o art. 698 do CPC estipula que, visando a tutelar direitos de preferência devem ser intimados, do pedido de alienação por iniciativa particular, os demais credores com penhora averbada ou com garantia real, bem como o senhorio direto da coisa. Como visto, esse requisito também deve ser cumprido na adjudicação.

## **4.2. Procedimentos finais da alienação por iniciativa particular**

O artigo 685C, § 2º, cuida da formalização do ato que expropriará judicialmente o bem penhorado através da alienação por

---

17 THEODORO JÚNIOR. Ob. cit. p. 127.

18 “EMENTA: EXECUÇÃO BEM CONSTRIÇÃO ALIENAÇÃO INICIATIVA DO PARTICULAR – CORRETOR CONTRATAÇÃO COMISSÃO DE CORRETAGEM EXECUTADO MENOR ONEROSIDADE POSSÍVEL IMPOSSIBILIDADE. Não é coerente com o princípio da menor onerosidade possível impor ao devedor ônus que inexistem na adjudicação ou na alienação por hasta pública, e que seria imposto ao executado conforme o arbítrio do credor, que pode livremente optar por qualquer uma das três formas de expropriação. (...) Todavia, diferentemente do pretendido pelo agravante, não há falar na possibilidade de que a remuneração do corretor seja suportada pelo devedor, posto que na execução vigora o princípio da menor onerosidade possível. Assim, seria incoerente que o executado arcasse com a corretagem oriunda do procedimento de alienação por iniciativa do particular, quando na alienação em hasta pública não teria de suportá-la” (AI nº 1.0210.97.0005182/002, TJMG, Rel. Des. Selma Marques, 26/10/07).

iniciativa particular. O termo de alienação é ato a ser praticado pelo escrivão do juízo (art. 141, I, do CPC), e deverá contar com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado. Nota-se que a assinatura do executado é apenas facultativa, o que impede que o devedor exerça qualquer procrastinação no momento final da expropriação.

Da mesma forma que na adjudicação, se tratando de bem móvel a questão se resolve com a expedição de um mandado de entrega ao adquirente. Caso o bem expropriado seja imóvel, será expedida uma carta de alienação. Portanto, a eficácia e a validade da alienação por iniciativa particular só ocorrem com a lavratura do termo.

### **4.3. Regulamentação pelos Tribunais de Justiça**

Além do exposto, o §3º do artigo 685C faculta aos Tribunais a regulamentação do procedimento da alienação por iniciativa particular. Possibilita também a adoção de meios eletrônicos para a alienação, seguindo a tendência bem sucedida dos pregões eletrônicos já adotados para as compras do Estado nos sistema de licitações. No entanto, até o momento não pode ser verificado iniciativa de nenhum Tribunal nesse sentido.

Verificando o detalhamento do parágrafo único do artigo 689-A, é possível aguardar que instituições do próprio Estado organizem os sítios ou sejam incluídos nas próprias páginas dos tribunais seção destinada para a publicação de editais da alienação em hasta pública de que fala o artigo 687, §3º e também para a alienação de bens constrictos em execuções judiciais.

A exemplo de sistemas e programas criados pelo Banco do Brasil para os pregões eletrônicos, os próprios Tribunais poderão valer-se de seus próprios sítios na Internet ou poderão liberar o anúncio e a alienação destes bens para os lances, em

sítios privados, de forma semelhante ao funcionamento dos sítios de comércio livre e leilão privado.

A possibilidade de lances virtuais praticamente disponibiliza o bem a ser adquirido a qualquer interessado que tenha acesso à Internet, ampliando sobremaneira as chances de que a alienação se converta em dinheiro e satisfaça o crédito do exequente e trazendo uma transparência inédita ao sistema de execuções brasileiro. Sem dúvida, seria um reforço ao princípio da publicidade que é imperativo em todos os meios de expropriação judicial de bens.

## **5. Conclusão**

Pretendeu o legislador, com a reforma da execução no processo civil brasileiro, influenciar a liberdade do devedor, fazendo com que o ato do pagamento ocorra de uma maneira mais ágil. A verdade é que a norma não pode mudar a realidade sempre. Na execução, na maior parte das vezes, se o devedor não tiver patrimônio e, digamos, boa vontade, isso pode dificultar em muito a celeridade, independentemente das normas que tratam do procedimento.

Porém, a reforma da execução operada no Brasil não foi apenas pontual. Ela buscou alterar todo o procedimento, de modo que a efetividade se ampliasse não apenas na fase final da execução, que é a expropriação dos bens penhorados e a satisfação do crédito do exequente.

Conforme visto neste estudo, o regime da expropriação sofreu várias alterações que, mesmo não sendo suficientes para dar uma garantia de que o credor será satisfeito, contribuiu e muito para que isso aconteça de uma maneira bem mais eficiente. Isto fica claro na opção do legislador em alterar a ordem legal dos meios de expropriação, conferindo maior relevância aos

institutos da adjudicação e da alienação por iniciativa particular sobre a hasta pública. Dessa forma, não há dúvidas de que a reforma se pautou pelos princípios da efetividade e celeridade, em harmonia com os ideais constitucionais. Os reflexos dessas mudanças já estão sendo notados pelos operadores do Direito, e têm sido bastante proveitosos.

## **6. Referências Bibliográficas**

MACHADO, Antônio Cláudio da Costa. Código de processo civil interpretado. 6ª Edição. Barueri: Manole, 2007.

MARINONI, Luis Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz. Curso de Processo Civil vol.3 – Execução. 2ª Edição. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2008.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. Comentários ao Código de Processo Civil. Tomo X. (Arts. 612 a 735). Rio de Janeiro: Forense, 1976.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção; RAMOS, Glauco Gumerato; FREIRE, Rodrigo da Cunha Lima. Mazzei, Rodrigo. Reforma do CPC 2: nova sistemática processual civil. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. A Reforma da Execução do Título Extrajudicial – Lei nº 11.382/2006. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 2007.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. Tutela específica das obrigações de fazer e não fazer. Jus Navigandi, Teresina, ano 6, n. 56, abr. 2002. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=2904>>. Acesso em: 30 de abril de 2008.

WAMBIER, Luiz Rodrigues; WAMBIER, Tereza Arruda Alvim; MEDINA, José Miguel Garcia. Breves comentários à nova sistemática processual civil, vol. 3. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.