

FACULDADE DE CIÊNCIAS E EDUCAÇÃO DE RUBIATABA

CURSO DE DIREITO

MARCUS VINÍCIUS PAULINO CASTRO



**ANÁLISE DA EFICÁCIA DO INSTITUTO DA ALIENAÇÃO EM HASTA
PÚBLICA E AS INOVAÇÕES TRAZIDAS PELA LEI N° 11.382/06**

RUBIATABA – GO

2013

FACULDADE DE CIÊNCIAS E EDUCAÇÃO DE RUBIATABA

CURSO DE DIREITO



MARCUS VINÍCIUS PAULINO CASTRO

ANÁLISE DA EFICÁCIA DO INSTITUTO DA ALIENAÇÃO EM HASTA PÚBLICA E AS INOVAÇÕES TRAZIDAS PELA LEI N° 11.382/06

Monografia apresentada à Faculdade de ciências e educação de Rubiataba, como requisito para obtenção do grau de Bacharel em Direito, sob a orientação do Professor Especialista Rogério Gonçalves de Lima.

5-41897

Tombo nº:	19597
Classif:	
Ex:	1
Origem:	d
Data:	11-02-14

RUBIATABA – GO

2013

FOLHA DE APROVAÇÃO

MARCUS VINÍCIUS PAULINO CASTRO

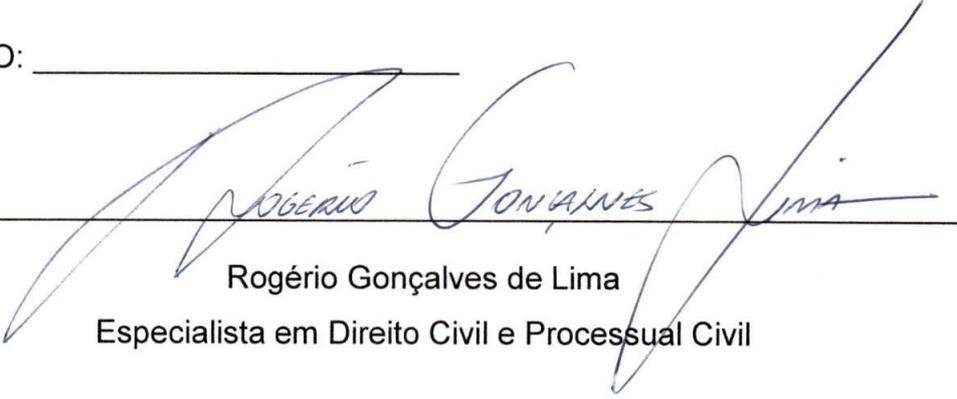
ANÁLISE DA EFICÁCIA DO INSTITUTO DA ALIENAÇÃO EM HASTA PÚBLICA E
AS INOVAÇÕES TRAZIDAS PELA LEI Nº 11.382/06

BANCA EXAMINADORA

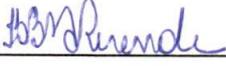
MONOGRAFIA PARA OBTENÇÃO DO TÍTULO DE BACHAREL EM DIREITO PELA
FACULDADE DE CIÊNCIAS E EDUCAÇÃO DE RUBIATABA

RESULTADO: _____

Orientador _____


Rogério Gonçalves de Lima
Especialista em Direito Civil e Processual Civil

1º Examinador _____


Fabiana Savini B. P. de A. Resende
Especialista em Direito Processual Civil

2º Examinador _____

Leidiane de Moraes e Silva
Especialista em Direito Civil e Processual Civil

RUBIATABA – GO, 2013.

AGRADECIMENTOS

Agradeço ao Professor e Orientador **Rogério Gonçalves de Lima**, pelo apoio e encorajamento contínuos na pesquisa, aos demais Mestres da casa, pelos conhecimentos transmitidos, e à Diretoria da graduação da Faculdade de Ciências e educação de Rubiataba, pelo apoio institucional e pelas facilidades oferecidas.

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho monográfico primeiramente a DEUS e posteriormente aos meus pais, a minha família e a minha esposa Érica, pelo apoio e paciência, que foram de suma importância para que pudesse ter êxito na elaboração, dedico também a minha filhinha que está por vir, bem como aos meus companheiros (as) de estrada que conheci durante estes cinco anos de caminhada.

“Estratégia é a arte ou ciência de saber identificar e empregar meios disponíveis para atingir determinados fins, apesar de a eles se oporem obstáculos e/ou antagonismos conhecidos”.

Sun Tzu

RESUMO: Este trabalho tem como objetivo conhecer as inovações trazidas ao procedimento de expropriação de bens na execução, através da Lei n. 11.382, de 06 de dezembro de 2006, e estudar a técnica de expropriação denominada Alienação em Hasta Pública e a sua eficácia. Assim com a presente pesquisa, constatou-se a importância de tal instituto e principalmente os benefícios acrescentados pela lei, com a simplificação de seus procedimentos, configurando a busca do legislador em concretizar a celeridade e objetividade do processo de execução, tornando-o mais efetivo para que este atinja o seu principal objetivo que é a satisfação do direito do credor, e ao mesmo tempo tornando o processo mais simples e menos oneroso tanto para o Estado quanto para as partes.

Palavras-chave: Alienação; Hasta Pública; Inovações; Simplificação; Celeridade; Objetividade; Satisfação; Processo; Execução.

ABSTRACT: This work aims at knowing the innovations brought to the expropriation of assets in the execution procedure, the Law n.11.382, of December 6, 2006, and study the technique called expropriation Sale at public auction. So with this research, noted the importance of such an institute and especially the added benefits by law, the simplification of its procedures, setting up the search of the legislature to achieve the speed and objectivity of the implementation process, making it more effective so that it achieves its main goal is the satisfaction of the creditor, and at the same time making it more simple and less costly for both the State and for parties.

Keywords: Alienation; Public Auction; Innovations; Simplification; Celerity; Objectivity; satisfaction; Process; Execution.

LISTA DE ABREVIATURAS, SIGLAS E SÍMBOLOS

Art. – Artigo

CC – Código Civil

CPC – Código de Processo Civil

Incs. – Incisos

LICC – Lei de Introdução ao Código Civil

N. – Número

P. – Página

Pág. – Página

P. ex. – Por exemplo

Vol. – Volume

§ - Parágrafo

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	10
1 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA PROPRIEDADE	14
1.1 O Nascimento da Propriedade	14
1.2 O Instituto da Propriedade	17
1.3 A fase de Expropriação	21
2 MECANISMOS DE EXPROPRIAÇÃO DIRETA DO BEM	24
2.1 Adjudicação Prioritária	24
2.2 Alienação Por Iniciativa Particular	25
2.3 Alienação em Hasta Pública	28
3 ALIENAÇÃO EM HASTA PÚBLICA E O SEU PROCEDIMENTO	32
3.1 Formalidades na Alienação em Hasta Pública	32
3.1.1 Edital de Hasta Pública	32
3.1.2 Comunicação do Executado	37
3.2 Hastas Públicas e Arrematação	38
3.3 Arrematação e Aspectos Relevantes	43
4 ANÁLISE DA EFICÁCIA DO INSTITUTO E SUAS INOVAÇÕES	45
4.1 Da Alienação em Hasta Pública e seus Pontos Conclusivos	45
4.2 A Entrega da Prestação Jurisdicional no Processo Expropriatório	50
CONSIDERAÇÕES FINAIS	51
REFERÊNCIAS	53

INTRODUÇÃO

A tutela jurisdicional executiva tem em seu seio a busca de uma efetivação do direito já previamente reconhecido pelo ordenamento jurídico. Nestas condições utiliza-se da ação executória para materializar a vontade do credor em ter o seu crédito satisfeito mediante o pagamento da dívida voluntariamente ou não.

Portanto, tem-se que diante da inadimplência do devedor, o credor utiliza-se da ação executória acionando a máquina estatal na busca da plena efetivação de seu direito. Neste sentido, sabe-se que o meio de obter a satisfação daquele direito já reconhecido, é mediante o ajuizamento da ação de execução.

Pois bem, ajuizada a ação executória e realizada a penhora, bem como todos os atos que antecedem aos mecanismos expropriatórios, o credor então passa a ter a faculdade de utilizar-se ou não destes meios expropriatórios, eis que não houve o efetivo adimplemento voluntário da dívida pelo executado.

A Lei n. 11.382/06, ao modificar profundamente os meios de expropriação dos bens estabeleceu uma ordem, que deverá ser obedecida naquela fase da execução. A partir desse momento, a alienação em hasta pública só terá lugar caso não seja requerido um dos mecanismos de expropriação que o antecedem, conforme o rol estabelecido pelo art. 647 do Código de Processo Civil.

Ademais, é correto citar que a enumeração feita pelo Código de Processo Civil não é taxativa em relação às formas de expropriação, apenas concede ao exequente a faculdade de escolha.

Para tanto, o nosso Código de Processo Civil previa um procedimento longo e formal, que até então era visto como um meio protelatório no processo executório, o que beneficiava de forma direta o devedor e trazia prejuízos significantes ao credor.

Acerca do assunto Araújo Júnior (2008, Pág. 65), assevera:

Ciente das dificuldades da venda judicial dos bens, o legislador inovou, como já se disse, dando preferência à adjudicação direta do bem e alienação por iniciativa do próprio credor. Entretanto, caso nenhuma destas hipóteses seja possível, ou viável, em razão de aspectos particulares do caso, ainda resta ao credor utilizar-se da alienação em hasta pública que foi, por sua vez, bastante simplificada.

É correto afirmar, que o instituto da alienação em hasta pública por sua vez é muito utilizado na prática forense, apesar do nosso ordenamento jurídico o classificar como a terceira opção na ordem legal estabelecida aos meios expropriatórios, pois somente deverá ser utilizada a hasta pública após frustradas as tentativas de adjudicação e alienação por iniciativa particular.

Acerca do assunto Gonçalves (2012, Pág. 632) dispõe que, este é o mecanismo mais tradicional de conversão dos bens em pecúnia, na execução por quantia. Não é a única forma prevista no CPC para alienação forçada de bens, embora seja a mais comum.

Entretanto, é importante salientar que com o advento da Lei 11.382/06, a até então chamada arrematação de bens, obteve duas consideráveis alterações, na qual deixou de exercer a forma preferencial da alienação de bens, e também passou a ser denominada alienação em hasta pública, ocorre que a arrematação passou a integrar o procedimento da hasta pública, que apesar destas considerações teve o seu procedimento simplificado, com vista a diminuir os prejuízos a que o credor era submetido com a antiga redação da lei.

Como confirma Gonçalves (2012, Pág. 164),

Profundas foram as mudanças trazidas pela Lei n. 11.382/2006 ao sistema de expropriação de bens estabelecido no Código de Processo Civil. A alienação judicial em hasta pública deixou de ser a forma preferencial de expropriação, que passou a ser a adjudicação de bens.

Neste sentido, constata-se que a alienação em hasta pública teria como objetivo a alienação dos bens penhorados que se realizaria judicialmente através do procedimento disposto na lei processual civil vigente.

Entretanto, qual seria a eficácia deste instituto na busca do credor em receber o seu crédito por meio da ação executória? Já que o procedimento deste instituto se reveste de certa formalidade, tendo que obedecer a requisitos para sua validade e a ordem estabelecida pelo código de processo civil.

Pois bem, diante de tais apontamentos e levando em consideração a busca incessante do credor em reaver o crédito lhe é devido, nos resta indagar quanto à efetividade do procedimento pesquisado e se este realmente atingirá os efeitos pretendidos.

Vale ressaltar, que no tocante a aplicação da alienação em hasta pública, esta teria diversos efeitos no âmbito jurídico se alcançada a sua finalidade, haja vista tratar-se de um meio de expropriação forçada de bens adotado pela legislação brasileira.

Contudo, a presente pesquisa teve como objetivo geral analisar a objetividade jurídica do instituto da alienação em hasta pública e como se dá a sua aplicação no direito processual civil brasileiro.

Durante o desenvolvimento do trabalho, foram abordados alguns objetivos específicos sendo estes divididos em quatro capítulos. Dentre estes objetivos temos a origem e evolução da alienação em hasta pública, a objetividade do instituto da alienação em hasta pública e seus efeitos, a aplicação procedimental do instituto abordado, suas características e formalidades, bem como alguns pontos benéficos trazidos pela lei nº 11.382/06 e por fim a conclusão acerca da eficácia deste procedimento fazendo menção a outros meios de expropriação de igual relevância.

O presente trabalho busca, portanto, apresentar o instituto da alienação em hasta pública aos que se interessarem pelo tema ou aos que buscarem aprofundar o seu conhecimento acerca dos mecanismos expropriatórios, demonstrando as suas características e formalidades, reservando-se ao estudo detalhado deste meio de expropriação, bem como a sua eficácia pretendida e seus efeitos posteriores a sua efetivação.

Este tema foi escolhido devido às constantes indagações referentes à aplicação deste instituto no processo de execução, devido ao advento da Lei n. 11.382/06, que trouxe uma simplificação dos procedimentos para realização da hasta pública.

Enfim, o que se busca com a pesquisa deste tema, é facilitar o entendimento desse instituto, e elucidar as questões acima levantadas.

A metodologia utilizada no presente trabalho científico restringiu-se apenas às pesquisas bibliográficas e documentais, baseando-se na análise e estudo de doutrinas, artigos jurídicos, pesquisas na internet, leis e códigos jurídicos, tudo relacionado ao tema proposto.

O raciocínio metodológico adotado para a realização deste trabalho foi o hipotético dedutivo, através do qual foi feito um levantamento de informações gerais

da pesquisa bibliográfica e escolha de problemas, com o intuito de analisar o tema em questão e solucionar possíveis questões levantadas.

Por fim, apresentaram-se na monografia todos os conhecimentos adquiridos ao longo da pesquisa, com o intuito de elucidar as dúvidas pertinentes ao tema.

Assim sendo, este trabalho buscou demonstrar a importância deste instituto, mediante a busca do credor em ver o seu direito pleiteado na ação executória devidamente satisfeito, haja vista a simplificação dos atos e procedimentos que formam a alienação em hasta pública, bem como indicar através desta pesquisa se este procedimento realmente pode atingir a sua finalidade pretendida com eficácia e celeridade.

1 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA PROPRIEDADE

1.1 O Nascimento da Propriedade

Desde o início da vida na Terra o homem usou de seu trabalho ou de escravos para obter alimentos para si e sua descendência. A Bíblia, no Gênesis, já descreve esta incumbência como condição da vida humana na terra, assim fizeram os hebreus, os egípcios e tantos outros povos. Mesmo registros mais recentes não explicam muitas das questões que podem ser indagadas sobre o uso da terra, o convívio dos homens em relação a ela e o papel do Estado na agricultura.

Cretella Júnior¹ diz que:

A historiografia romana é, especialmente, bem rica e documentos sobre Roma e suas colônias. A família romana era patriarcal. No início da historiografia romana, nem todos tinham direito ao casamento ou a relações sexuais monogâmicas. Tratava-se de um privilégio. Com o casamento, houve o surgimento do grupo que era liderado pelo *paterfamilias*. Este poder sobre os demais membros do grupo permaneceria até a morte do chefe e se estendia à *materfamilias*, *filiusfamilias* e *filiafamilias*, os descendentes do *filiusfamilias* e as mulheres destes, os escravos e as pessoas em *mancipio*, assimiladas aos escravos.

Os romanos tinham conhecimento de agrimensura. A partir dos pontos cardeais, traçavam retângulos, quando o lado maior estava na direção Norte-Sul eram chamados de *strigae* e *scamna* quando o tinham na direção Leste-Oeste. Fazer o terreno maior do lado Leste-Oeste parece ser a prática mais comum. Também, em alguns lugares, traçavam quadrados. A repartição era linear.

Os lotes eram, após demarcados, escriturados pelo Estado, o que permitia a cobrança de tributos. O imóvel escriturado era onerado com o imposto sobre a propriedade, enquanto aqueles que não mereceram tal esmero tinham que arcar com impostos que incidiam sobre o patrimônio. Certamente, a escritura pública tornava a ciência de tributar mais atraente.

¹ CRETELLA JÚNIOR, José. **Curso de Direito romano: o direito romano e o direito civil brasileiro**. 16.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1994. p. 106-107.

Segundo Weber²:

O Estado costumava vender as terras com direito de retrovenda. Isso permitia equilibrar as finanças do Império com novos ingressos. Quando desejava, em situação favorável, o Estado exercia tal direito reavendo os lotes, o que se compara ao direito de desapropriação.

Pela *lex agraria*, a propriedade adquirida não podia ser transmitida, nem mesmo aos herdeiros, apenas se concedia o *uti frui licere*. Algumas terras não tinham sua concessão obtida em troca de um foro periódico, mas sim através de um capital. Essas terras, adquiridas em leilão público, eram por vezes de dúplice distribuição, o que era motivo de grande desordem.

Os romanos costumeiramente criaram colônias, geralmente, com 300 colonos. Eram-lhes dadas terras (*privatim*) para cultivo de horta e pomar, sendo essas subtraídas das terras coletivas que correspondem a *wurten* dos campos germânicos. A terra restante será conservada em propriedade comunitária. A propriedade privada era plena e dominava a vida jurídica romana.

Caio Graco tentou estabelecer colônia no território de Cartago, isenta de impostos, onde eram lotes de 200 jugadas e outros, ainda um pouco menores, nesta época, a propriedade é exclusiva, e os agrimensores só conhecem a concessão em cotas individuais. O fracasso de Graco se deve em parte à distribuição dúplice das terras, pois mais de um titular reclamava o mesmo quinhão.

Durante a era imperial, Roma conhece a riqueza e a glória. A Itália é isenta de impostos e logo depois também do serviço militar. Nas colônias, vive-se o capitalismo agrário, marcado pela cobrança de pelo menos um tributo direto, sem contar com os indiretos, como os cobrados em razão da estrutura alfandegária¹⁰. Das terras era cobrado o dízimo. O Estado arrendava grandes áreas por um lustro (cinco anos) ou por 100 anos. Os arrendatários subarrendavam parte delas depois de adquiri-las em leilão.

Os colonos ainda não representavam o que havia de mais degradante na sociedade romana, porém suas condições eram desfavoráveis.

² WEBER, Max. *História agrária romana*. São Paulo: Martins Fontes, 1994. p. 13-14.

Assim nos assevera Weber³ que:

A situação dos colonos, em especial nas fazendas privadas autônomas, era freqüentemente precaríssima. Eles estavam em substância vinculados à gleba e a consequência mais importante era a absoluta impossibilidade de abandonar a fazenda. Por outro lado, essa limitação da liberdade de movimento não era considerada, via de regra, uma imposição, já que tal liberdade equivalia ao abandono da gleba cultivada e não era considerada, pois, como um direito significativo. No entanto, para os colonos, era muito mais importante o seguinte problema: a possibilidade de que deveriam ser vinculados à gleba, inclusive contra a vontade do proprietário, com o que este não podia rejeitá-los como arrendatários livres normais, nem tampouco aumentar-lhes o foro ao vencer o prazo de um período qualquer de arrendamento.

Existia previsão de quantidades máximas de prestações que o maior arrendatário poderia exigir dos menores arrendatários. Disposições foram criadas para impedir que colonos fossem vendidos, à semelhança dos escravos, quando as terras eram transmitidas de um proprietário a outro, uma vez que os colonos tinham um vínculo com a gleba e nela eram obrigados a permanecer. Os proprietários rurais viviam uma situação cômoda em relação aos colonos, pois tinham interesse em manter subordinados que vivessem e trabalhassem por sua conta e risco e que estivessem à sua disposição na época do plantio e da colheita.

Os escravos viviam em promiscuidade, nos chamados dormitórios, sem direito a estabelecer relações monogâmicas. Comiam todos juntos e eram levados ao trabalho em grupos de 3 a 10 indivíduos, sob a vista dos vigilantes. A distribuição das tarefas era feita em função da força física. Os mais fortes para a lavoura e os mais fracos para os vinhedos.

Com o tempo, a valorização da técnica e a qualificação do trabalho escravo levaram-nos a melhores condições de vida, inclusive com o abandono das vilas rústicas e dos dormitórios, com direito ao casamento livre.

³ WEBER, Max. *História agrária romana*. São Paulo: Martins Fontes, 1994. p. 214-215.

1.2 O Instituto da Propriedade

Atualmente, vive-se dentro de um sistema de apropriação de riquezas, o que, normalmente, faz com que a propriedade represente a espinha dorsal do sistema privado. O direito de propriedade é um direito real e como tal recai diretamente sobre a coisa.

Rodrigues⁴ sustenta que é um direito absoluto, exclusivo e perpétuo. Tal idéia encontrou ressonância entre os civilistas até a Constituinte de 1988. Após a nova Carta Magna e os estudos de Direito Constitucional que se sucederam, os operadores do direito assistem maravilhados às profundas mudanças que a publicização do Direito Civil trouxe, fazendo com que a visão do Direito Civil a partir de uma perspectiva constitucional recebesse um escopo social que o despatrimonializa e o humaniza ao sintonizá-lo com os ideais da República insculpidos no art. 3º, tornando ainda mais repleta de belezas e cores avivadas a seara do Direito Civil.

Pereira⁵ ressalta o direito de propriedade, e este compreende o direito de agir diversamente da coisa, usando, gozando ou dispondo dela: *ius utendi, fruendi et abutendi*. A propriedade é plena quando esses direitos encontram-se reunidos em uma só pessoa. A propriedade é excludente, uma vez que os não-proprietários têm as portas e as janelas de tais domínios fechadas diretamente para si, e qualquer bem-estar que possam experimentar de propriedade alheia se deve à vontade do proprietário ou ao pagamento do preço estipulado.

Vê-se que na cultura romana estão as bases da propriedade moderna, porém, mudanças sociais de grande impacto desfiguraram propriedade como foi no passado concebida. O condomínio ou co-propriedade era acidental na cultura romana. A explosão demográfica democratizou a propriedade, permitindo que grandes contingentes da população possuíssem algum tipo de propriedade, inclusive tornando popular e comum o condomínio horizontal. Sob uma perspectiva atual,

⁴ RODRIGUES, Sílvio. *Direito Civil*. 20.ed. v. 5. São Paulo: Saraiva, 1993. p. 77.

⁵ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. 3.ed. v. 4. Rio de Janeiro: Forense, 1994. p. 72.

cada vez mais a propriedade se compromete com a satisfação da coletividade, convertendo seu uso compulsoriamente em um bem social.

O direito de usar (*ius utendi*), a coisa é colocada a serviço do titular. O dono pode empregá-la no próprio benefício ou de terceiros. O proprietário tem o direito de não-usar, guardando-a ou mantendo-a inerte. O direito de usar encontra limitações, ora no sentido de restringir o uso, ora com o objetivo de exigir que tal uso seja efetivado em benefício de todos, mesmo que indiretamente.

Já o direito de gozar (*ius fruendi*), identifica-se com a percepção dos frutos. Dentro da expressão gozo, cabe a idéia de uso, sendo assim utilizado desde os romanos. O direito de dispor (*ius abutendi*), trata-se do poder de alienar a qualquer título, desde a celebração do contrato de compra e venda, doação etc.

Trata-se de consumir: comer a banana, o pão e tomar Coca-Cola, ou seja, trata-se de extinguir a coisa, como no caso dos fogos de artifícios, madeira na lareira, carvão nos churrascos de sábado. Significa também o poder de gravar a coisa com ônus ou submetê-la ao serviço alheio. Funciona nos casos de alienação fiduciária em garantia, no caso de hipoteca, penhor e anticrese.

Por último, o direito de reaver (*rei vindicatio*) a coisa de quem injustamente a detenha era desde os romanos o direito de ação próprio para retomar o bem de quem o conserva sem causa jurídica. O direito de propriedade é direito à substância da coisa, em torno do qual se congregam as faculdades elementares.

A propriedade encontra alguns limites para fins de tutelar os direitos daqueles que se encontram na situação de não-proprietários do bem que afeta direta ou indiretamente suas vidas. Trata-se de defender interesses difusos ou individuais específicos.

De acordo com Rodrigues⁶:

Talvez se possa dizer que a evolução histórica do direito de propriedade se manifesta, em linhas gerais, no sentido de uma incessante redução dos direitos do proprietário. A despeito de se haver, acima, afirmado seu caráter absoluto, o domínio sempre sofreu restrições e a evolução profunda que experimenta em nossos dias se marca por um considerável aumento de tais restrições. Ao

⁶ RODRIGUES, Sílvio. *Direito Civil*. 20.ed. v. 5. São Paulo: Saraiva, 1993. p. 84.

lado das limitações voluntárias, tais como, as servidões, o usufruto ou as cláusulas de inalienabilidade, ou impenhorabilidade, outras existem que ou decorrem da própria natureza do direito de propriedade ou são impostas pela lei. As primeiras, ou seja, as restrições derivadas da própria natureza do direito, se explicam através do recurso à noção de abuso de direito.

O proprietário, no uso de seu direito, não poderá exceder determinados limites, pois se deles abusar, estará exorbitando e o seu ato torna-se ilícito (CC, art. 160, n. 1, 2º parte). Porque os direitos são concedidos as pessoas para serem empregados dentro de seu propósito.

Entende-se que se tal utilização é abusiva, a conduta excessiva do proprietário não alcança respaldo no ordenamento jurídico que, ao contrário, impõe-lhe a obrigação de reparar os prejuízos causados. O exercício do direito encontra uma limitação em seu próprio propósito.

O movimento socialista do século XIX foi de grande influência ao legislador no sentido de limitar o uso da propriedade, o que tem sido feito pela legislação esdrúxula, sem contar com a publicização do direito civil a que se está assistindo e que tem abalado as nossas vidas.

Alguns limites ao direito de propriedade elencados a partir da esfera civil são: As relações decorrentes do direito de vizinhança (Código Civil, arts. 1.277 a 1.281); As servidões prediais (art. 1.378 a 1.389); Disposições protetoras da família, como as que impossibilitam doações do cônjuge adúltero ao seu cúmplice (art. 550); A Lei n. 8.245/91, que só permite o direito de retomada pelo proprietário do prédio locado em casos restritos e expressos.

O Direito de Propriedade passa por uma completa metamorfose, despede-se de sua natureza absoluta, perpétua, exclusiva e intangível, ocupando o posto que lhe é devido, aquele que gera riquezas a humanidade, que partilha entre os povos o bem estar da natureza incorporando-se ao seu patrimônio social.

Monteiro⁷ diz que:

Surge assim a moderna concepção do direito de propriedade, com a sua função social bem determinada, geradora de trabalho e de empregos, apta a produzir novas riquezas e contribuir para o bem

⁷ MONTEIRO, Washington Barros. *Curso de direito civil*. v. 3. São Paulo: Saraiva, 2000. p. 94.

geral da nação. É a propriedade dos novos tempos, a eliminar a propriedade estéril e improdutiva.

A questão da função social da propriedade é constitucional. Os civilistas preferem deixar o assunto para a esfera constitucional. Atualmente, se está assistindo ao processo de publicização de Direito Civil, nada mais natural do que trazer à Ciência o que é tratado pela Constituição, às vezes, o que os civilistas escrevem acaba se inserindo no plano constitucional, uma vez que a abordagem do Direito Civil é constitucionalizada.

Gomes⁸ foi reconhecidamente um dos maiores civilistas deste país. Sua lucidez tem feito falta, mas Deus quis que este ilustre civilista vivesse as emoções da constituinte de 1988 e pudesse refletir a partir do texto promulgado na primavera daquele ano. Preferiu repensar à luz das inovações a partir do Sistema Civilista, trazendo o conteúdo formal da Carta Magna para a esfera civil. Reputa a função social da propriedade como sendo um direito subjetivo.

Ao tratar da função social da propriedade é necessário estabelecer a fonte da qual jorrou a formação da idéia e identificar as determinantes ideológicas da concepção. Leon Deguit introduziu a idéia de que os direitos só se fundamentam pela função social para a qual devem colaborar. O proprietário deve se comportar e ser considerado, quanto à administração de seus bens, como um empregado, onde a explicação clássica de Jacques de Lanversin⁹ sobre a função social da propriedade é aqui apreendida:

A propriedade deixou de ser mero direito subjetivo do indivíduo e começa a se tornar a função social do detentor da riqueza mobiliária e imobiliária. A propriedade implica para todo o detentor de uma riqueza a obrigação de utilizá-la para o desenvolvimento da riqueza social e para a interdependência social. Só o proprietário pode executar uma certa tarefa social. Só ele pode elevar a riqueza geral empregando-se a sua própria; a propriedade não é, de maneira alguma, um direito intangível e sagrado, porém, um direito em constante mudança que se deve modelar sobre os anseios sociais às quais deve responder.

A propriedade é, antes de tudo, um bem social. Pessoas investidas na condição de proprietários devem zelar para que suas ações possam reduzir as

⁸ GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 10.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1994. p. 97.

⁹ JACQUES DE LANVERSIN, **La propriété, une nouvelle règle du jeu?** Paris, Presses Universitaires, 1975. p. 44.

dificuldades por que passam os povos, de forma especial, nos países endividados e vítimas das seqüelas do capitalismo tardio. Essa esperança e confiança depositadas em muitos operadores da agropecuária, das atividades loteadoras, incorporadoras, construtoras, não são ingênuas. Muitos darão o melhor de si. Cabe, quanto à outra parcela – a dos especuladores, gananciosos, desonestos, gente que pode ser definida genericamente como de má-fé, exigir o cumprimento da Constituição Federal e lhes impor os ônus pelos seus erros.

1.3 A Fase de Expropriação

O Código de Processo Civil vem sofrendo sucessivas reformas tópicas, em fatias, alterando-se de forma paulatina o processo de conhecimento, em suas diversas fases e, agora, o processo de execução. O sentido da reforma é sempre o mesmo: buscar dar ao processo uma maior efetividade, tornando-o um instrumento eficaz da jurisdição para a melhor realização de direitos.

Nas palavras de Theodoro Júnior¹⁰:

A chamada “reforma em fatias” foi uma opção legislativa inteligente, na medida em que projetos menores e pontuais têm uma tramitação mais ágil nas Casas do Congresso Nacional, e são menos suscetíveis a alterações e emendas que os deformem e os tornem inaptos ao cumprimento de suas finalidades originais.

Basta ver o tempo de tramitação do projeto de alteração do Código Civil (décadas) e o número de emendas recebidas, para se chegar à conclusão de que uma reforma completa e de uma única vez do Código de Processo Civil seguiria o mesmo caminho. Daí porque desde 1994 o Código de Processo Civil vem sendo paulatinamente alterado, criando-se institutos e reformando-se outros, com a intenção de tornar o processo um instrumento efetivo de realização de direitos.

Tais reformas setoriais vêm sendo efetivadas sob a iniciativa da Escola Nacional da Magistratura e do Instituto Brasileiro de Direito Processual, e resultaram em alterações como: a generalização da antecipação de tutela; as modificações no recurso de agravo; a introdução da ação monitória; a limitação dos casos de

¹⁰ THEODORO JÚNIOR, Humberto. **A Reforma da Execução de Título Extrajudicial**. Rio de Janeiro: Forense, 2007. p. 125.

reexame necessário; a ampliação da execução provisória; a fungibilidade entre medidas cautelares e antecipativas; a efetivação das sentenças de obrigação de fazer, não fazer e de dar e o cumprimento ou efetivação das sentenças condenatórias por quantia; e a execução fundada em título extrajudicial.

A Lei n. 11.232/05, que entrou em vigor em 24 de junho de 2006, modificou profundamente o processo de execução, trazendo uma nova regulamentação para a forma de execução de sentenças. A Lei n. 11.382/06, que entrou em vigor em 45 (quarenta e cinco) dias após sua publicação (LICC), uma das mais relevantes dessa onda reformista, completou a reformulação do processo de execução iniciada com alteração do cumprimento de sentenças, modificando substancialmente a execução fundada em títulos extrajudiciais.

Superada a fase de penhora e avaliação de bens, passa-se à fase de expropriação desses bens penhorados. A expropriação consiste em transformar o patrimônio penhorado (do devedor ou terceiro responsável) em dinheiro para pagamento ao credor. Não haverá fase de expropriação caso a penhora tenha recaído sobre dinheiro, nesse caso, haverá simplesmente o levantamento do dinheiro pelo credor, encerrando-se a execução. Daí surge a grande vantagem da penhora de dinheiro ou ativos financeiros, o que acaba por justificar a posição privilegiada do dinheiro na ordem de preferência de penhora, todavia, não havendo penhora sobre dinheiro, haverá a necessidade de transformar o patrimônio penhorado em dinheiro para pagamento ao credor.

A expropriação pressupõe, em regra, a transferência do patrimônio do devedor a terceiro ou ao credor. O novo sistema processual prevê quatro tipos de expropriação: adjudicação, alienação por iniciativa particular, alienação em hastas públicas e usufruto de móvel ou imóvel.

Segundo Marinoni¹¹:

Nos três primeiros casos, existe-se na transferência de propriedade do bem penhorado. Apenas na última hipótese, por exceção, não haverá tal transferência, visto que, no usufruto, expropria-se temporariamente o uso ou os frutos do bem, pagando-se o exequente com a renda produzida.

¹¹ MARINONI, Luiz Guilherme et al. **Curso de Processo Civil: Execução**. São Paulo: Revista dos Tribunais, v. 3. p. 311.

A enumeração feita pelo Código de Processo Civil não é taxativa em relação às formas de expropriação. Pode-se afirmar a existência de mais uma forma de expropriação, além daquelas quatro acima noticiadas: a sub-rogação nos casos em que ocorre a penhora sobre créditos, ou direitos do devedor (CPC, art. 673).

No sistema anterior do Código de Processo Civil de 1973, a alienação do bem em hasta pública era prioritária. A alienação em hasta pública, diante do exagerado formalismo e de problemas relativos à publicidade da oferta, não cumpria a sua finalidade expropriatória. Não raras vezes o bem era levado à hasta pública diversas vezes, sem que houvesse interessados em fazer os lances.

A irracionalidade de se admitir a adjudicação pelo credor após a ocorrência negativa das hastas públicas, forçava o exequente a prosseguir na execução, perdendo tempo e arcando com custos de publicação de editais, mesmo tendo interesse em ficar com o bem como forma de pagamento da obrigação, assim, o vetusto sistema era mesmo altamente ineficaz.

Tudo isso revelava a necessidade de reforma desse sistema, a fim de conseguir um processo de execução mais eficaz, ágil, racional e que atentasse realmente aos interesses do credor.

Fernandes¹² ressalta que:

Daí por que o legislador tornou a adjudicação prioritária, ampliando o rol de legitimados aptos a adjudicar; criou a alienação por iniciativa particular; desburocratizou o procedimento das hastas públicas, criando a possibilidade de hastas virtuais e de divulgação por meio de sites e meios eletrônicos, e reformulou o usufruto, ampliando sua incidência para os bens móveis. As mudanças tendem a tornar mais eficaz o processo de execução, facilitando a expropriação do bem penhorado e o pagamento do credor.

Vale destacar que a regulação legal da fase de expropriação de bens aplica-se tanto ao cumprimento de sentença, quanto à execução de título extrajudicial, assim, proferida sentença que condene o réu a pagar quantia em dinheiro, iniciada a fase de cumprimento da sentença, e superada a fase de impugnação à penhora, passa-se à fase de expropriação de bens que vai se fazer da mesma forma como numa execução de título extrajudicial.

¹² FERNANDES, Sérgio Ricardo de Arruda. Os atos de expropriação forçada no processo de execução. *Revista de Processo*, n. 146, p. 162.

2 MECANISMOS DE EXPROPRIAÇÃO DIRETA DO BEM

2.1 Adjudicação Prioritária

A adjudicação prioritária consiste na transferência de propriedade do bem penhorado ao credor, isto é, o credor requer que o bem penhorado lhe seja entregue em pagamento de dívida.

Guarda semelhança com o instituto da dação em pagamento, do direito civil. No sistema atual, a adjudicação é prioritária. No sistema revogado, o credor somente poderia adjudicar se o bem não fosse alienado após duas hastas públicas. De fato, considerando que a execução é feita no interesse do credor, não fazia sentido obrigar o credor, que queria adjudicar o bem penhorado, aguardar a realização das hastas públicas para, somente se não houvesse lançador, pegar o bem como pagamento da dívida.

Segundo Theodoro Júnior¹³:

A reforma ampliou também o rol de legitimados ativos para adjudicar. No sistema de regência, a adjudicação também poderá ser feita pelo credor com garantia real, pelos credores concorrentes que hajam penhorado o mesmo bem, pelo cônjuge, ascendentes e descendentes do devedor. A ampliação da possibilidade de requerer a adjudicação ao cônjuge, ascendentes e descendentes do devedor trouxe como consequência a extinção da remição do bem. O instituto da "remição", que tinha fundamento humanitário de possibilitar que o patrimônio expropriado continuasse na família do devedor, perdeu razão de existir.

Ao cônjuge e aos ascendentes e descendentes do executado será lícito, isto sim, exercer a faculdade de adjudicação, em concorrência com o exequente, cumprindo atualmente a mesma função da remição do bem, pelos mesmos fundamentos humanitários. O bem não pode ser adjudicado por valor menor do que sua avaliação e é possível a adjudicação de bem móvel e imóvel.

É nítido que a lei não estabeleceu prazo para o requerimento de adjudicação, todavia, considerando que a adjudicação não poderá ocorrer por valor

¹³ THEODORO JUNIOR, Humberto. *A reforma da execução do título extrajudicial*. São Paulo: Forense, p. 122.

inferior ao da avaliação, tem-se que somente poderá ser requerida após a avaliação do bem penhorado.

Não havendo prazo específico, aplica-se a regra do art. 185 do Código de Processo Civil, portanto, após a avaliação do bem, deve-se aguardar por 5 (cinco) dias o requerimento de adjudicação do bem. Na prática, considerando que o juiz deve zelar pela rápida solução do litígio, o credor e demais legitimados deverão ser intimados pelo juiz para que, no prazo de cinco dias, digam se pretendem adjudicar o bem. O juiz poderá ampliar o prazo, sendo correto afirmar que o prazo para adjudicar é de cinco dias contados da avaliação do bem, se outro mais dilatado não houver sido estabelecido judicialmente.

Marinoni¹⁴ ressalta que:

O ajuizamento de embargos do devedor ou de impugnação ao cumprimento de sentença que tenham por objeto a avaliação do bem, somente impedirá a adjudicação se tiverem sido recebidos com efeito suspensivo. Caso tenham sido recebidos sem efeito suspensivo, como é a regra, a execução prossegue com atos de expropriação sem qualquer restrição. Poderá ser feita normalmente a adjudicação do bem, mesmo pendendo discussão sobre o seu valor. Tal prazo, porém, não é preclusivo.

A adjudicação poderá ser requerida posteriormente, mesmo que o processo já tenha prosseguido com a designação de hastas públicas e publicação de editais. Todavia, o adjudicante que não fez a opção no prazo devido, arcará com as despesas dos atos que se tornaram desnecessários em razão de sua opção tardia, aplicando-se o art. 29 do Código de Processo Civil.

O pedido tardio de adjudicação não impedirá, porém, a arrematação do bem na hasta pública já em andamento, tendo em vista que não há concorrência entre adjudicante e arrematante. Se não houver lançadores na hasta já iniciada é que poderá o credor ou outro legitimado requerer a adjudicação.

2.2 Alienação Por Iniciativa Particular

Trata-se da segunda forma de expropriação na ordem de preferência legal e caso o credor ou qualquer legitimado, não tenham interesse em adjudicar,

¹⁴ MARINONI, Luiz Guilherme et al. **Curso de Processo Civil: Execução**. São Paulo: Revista dos Tribunais, v. 3, p. 315.

passa-se à alienação por iniciativa particular. A alienação em hasta pública é a última opção de desapropriação direta do bem.

Não se trata de novidade, propriamente, na medida em que o revogado art. 700 autorizava a alienação particular de imóveis, através de corretores inscritos no órgão de classe. A legislação extravagante também já fazia referência ao instituto, como, por exemplo, o Decreto-lei n. 911/69, que trata da alienação fiduciária em garantia.

Segundo Fernandes¹⁵:

Houve, entretanto, uma significativa ampliação do instituto, ganhando foros de categoria autônoma de expropriação, com prioridade em relação à hasta pública. A sistemática atual da alienação por iniciativa particular é muito mais ampla e flexível. Trata-se de opção mais simples e menos onerosa, eliminando-se os custos com a publicação de editais de hastas públicas.

Pois bem se observa que não é uma novidade no nosso ordenamento jurídico este tipo de alienação extrajudicial, pois já era autorizada nos contratos regidos pelo sistema financeiro de habitação e nos pertinente a alienação fiduciária em garantia.

Não realizada a adjudicação dos bens penhorados, o exequente poderá requerer sejam eles alienados por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor credenciado perante a autoridade judiciária. Ninguém mais interessado na expropriação do bem do que o próprio credor.

Cumprе salientar também que o magistrado dita as regras gerais para a venda da coisa, de acordo com a forma prescrita em lei, levando em conta a publicidade, o preço mínimo, as condições de pagamento e as garantias, e se for o caso, a comissão incumbida sobre a corretagem do bem.

Vale observar que a iniciativa da venda é particular, todavia a alienação continua sendo ato jurisdicional executivo. É forma de expropriação e prescinde da vontade do executado, não se confundindo com uma compra e venda, dessa forma, não convindo ao credor pegar o bem em pagamento da dívida, nem havendo

¹⁵ FERNANDES, Sérgio Ricardo de Arruda. Os atos de expropriação forçada no processo de execução. *Revista de Processo*, n. 146, p. 162.

interesse de outros legitimados em adjudicá-lo, poderá o próprio credor buscar compradores para o bem penhorado.

De acordo com Theodoro Júnior¹⁶:

O juiz fixará o prazo em que a alienação deve ser efetivada, a forma de publicidade, o preço mínimo, que deverá ser o da avaliação (CPC, art. 680), as condições de pagamento e as garantias, bem como, se for o caso, a comissão de corretagem. A alienação será formalizada por termo nos autos, assinado pelo juiz, pelo exequente, pelo adquirente e, se for presente, pelo executado, expedindo-se carta de alienação do imóvel para o devido registro imobiliário, ou, se bem móvel, mandado de entrega ao adquirente.

Segundo Moreira¹⁷:

Tal disposição é inconstitucional, visto que a Constituição Federal de 1988 dá competência aos Tribunais tão-somente para elaborar em seus regimentos internos, não sendo possível legislar sobre matéria de processo.

Os Tribunais poderão, segundo o Código de Processo Civil, expedir provimentos detalhando o procedimento de alienação particular, inclusive com o concurso de meios eletrônicos, e regulando o credenciamento de corretores que deverão estar em exercício profissional por no mínimo 5 (cinco) anos. O corretor, para ser habilitado no juízo, deve estar em exercício profissional por mais de 05 (cinco) anos e ser credenciamento no órgão de classe.

Encerrada a alienação, não se faz necessário a outorga de escritura pública, bastando apenas que o negócio seja formalizado por termo nos autos, subscrito pelo magistrado, e os participantes da relação jurídica, não precisando que as partes sejam representadas por advogado.

Depois de finalizadas as etapas supramencionadas, será consumado o procedimento em tela, e a carta de alienação do imóvel será expedida, se tratar de imóvel, passando pelo cartório de registro de imóveis, porém se o bem for móvel, será expedido o mando de entrega ao adquirente.

¹⁶ THEODORO JUNIOR, Humberto. *A reforma da execução do título extrajudicial*. São Paulo: Forense, p. 126.

¹⁷ MOREIRA, José Carlos Barbosa. *O novo processo civil brasileiro*. São Paulo: Forense, p. 255.

2.3 Alienação em Hasta Pública

O art. 686 do CPC disciplina a alienação por edital (CPC, art. 647, III), que tem lugar quando não for requerida a adjudicação do bem penhorado e não preferir o exequente a alienação por iniciativa particular, caso em que a alienação pública começa pela expedição do edital.

Não havendo adjudicação dos bens penhorados, o exequente poderá solicitar sua alienação, por ele próprio, ou por corretor credenciado perante a autoridade judiciária (CPC, art. 685-C). Estabelece o art. 686 do CPC que não requerida a adjudicação e não realizada a alienação particular do bem penhorado, será expedido o edital de hasta pública, que conterà os requisitos previstos nos seus incs. I a VI.

O edital, registra Castro¹⁸:

É um dos elementos característicos da venda judicial, que é sempre ato público e publicamente anunciado com antecedência, tendo por finalidade convocar eventuais compradores e avisar, formalmente, aos parentes do executado, ao exequente e aos demais credores, como interessados na venda.

O primeiro requisito do edital é, conforme o inc. I do art. 686 do CPC, a descrição do bem penhorado, com suas características e, tratando-se de imóvel, a situação e divisas, com remissão à matrícula e aos registros.

Tanto no interesse do executado quanto no do exequente, como também no de terceiros pretendentes, e em benefício do perfeito exercício da jurisdição, torna-se necessário especificar a coisa oferecida em alienação, de modo tal que não reste a menor dúvida sobre a sua identidade, extensão e quantidade, e de todos os seus atributos relevantes.

Reza o inc. II do art. 686 do CPC que deve o edital conter também o valor do bem, que será aquele que constar do laudo de avaliação do bem penhorado.

Nas palavras de Assis¹⁹:

¹⁸ CASTRO, Amílcar de. **Comentários ao Código de Processo Civil**. 2.ed. São Paulo: RT, 1976. v. VIII. p. 288.

¹⁹ ASSIS, Araken de. **Comentários ao Código de Processo Civil**. São Paulo: RT, 2000. v. 9. p. 289.

O valor do bem penhorado interessa aos possíveis candidatos à sua aquisição, mormente para saberem se terão condições de adquiri-lo, ou, pelo menos, de providenciar adquirir essas condições, mediante empréstimos de terceiros, o que de outra forma não poderiam fazer. Conhecendo o preço do bem poderá deliberar sobre o seu ingresso imediato na disputa, ou se aguarda a segunda licitação, quando o bem será alienado pelo maior lance (art. 686, VI).

Prescreve o inc. III do art. 686 do Código de Processo Civil que o edital deve mencionar o lugar onde estiverem os móveis, veículos e semoventes; e, sendo direito e ação, os autos do processo, em que foram penhorados. Estas especificações têm por fim possibilitar o exame dos bens penhorados pelos pretendentes à sua aquisição, certificando-se inclusive do seu real estado de conservação, facilitando assim a alienação.

Em se tratando de direito e ação, a penhora é feita “no rosto dos autos” (CPC, art. 673, *caput*), devendo o edital mencionar o número dos autos do processo em que ela ocorreu, bem assim a vara e a comarca onde tem curso.

Segundo Alvim²⁰:

Atualmente, a utilização da rede mundial de computadores (www) facilita a alienação de bens sob qualquer modalidade (privada ou pública), havendo sites específicos onde são postadas figuras dos bens oferecidos ao público (móveis, imóveis, semoventes), com links à disposição dos navegadores, que, com um “click” podem se inteirar de todas as condições e qualidades dos bens oferecidos.

Estabelece o inc. IV do art. 686 do CPC que o edital deve especificar o dia e a hora da realização da praça, se bem imóvel, ou o local, o dia e a hora de realização do leilão, se móvel.

Fux²¹ ressalta que:

A partir da reforma processual, em se tratando de bens imóveis, a alienação se dará em praça e, em se tratando de bens móveis, mediante leilão. Antes da reforma, limitava-se o preceito a dizer que o edital deve-ria conter o dia, o lugar e a hora da praça ou do leilão.

Deve também o edital conter, consoante o inc. V do art. 686 do CPC, menção à existência de ônus, recurso ou causa pendente sobre os bens a serem

²⁰ ALVIM, José Eduardo Carreira Alvim. **Comentários ao Código de Processo Civil Brasileiro: artigos 646 ao 707**. Curitiba: Juruá, 2011, v. 9, p. 275.

²¹ FUX, Luiz. **A reforma do Processo Civil**. Niterói: Impetus, 2006, p. 286.

arrematados. Esta exigência, sobre os ônus que pesam sobre o bem penhorado, tem-se como objetivo de dar aos eventuais pretendentes à sua aquisição o exato conhecimento da sua situação jurídica.

Conforme o inc. VI do art. 686 do CPC, deve o edital conter, ainda, a comunicação de que, se o bem não alcançar lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, em dia e hora que forem desde logo designados entre os dez e os vinte dias seguintes, a sua alienação pelo maior lance (CPC, art. 692).

Os bens penhorados devem ser suficientes para o pagamento do débito principal e seus acessórios, devendo, igualmente, a avaliação revelar um preço que o permita, pois, do contrário, deverá a penhora ser ampliada ou transferida para bens mais valiosos (CPC, art. 685, II).

De acordo com Fux²²:

O "lance" é a oferta de preço feita pelos participantes da alienação em hasta pública (praça ou leilão). Se o bem penhorado não alcançar preço superior à avaliação, deve o juiz designar desde logo nova praça ou leilão, conforme se trate de bem móvel (ou semovente) ou imóvel, com a alienação pelo maior lance, não podendo ser aceito preço vil (art. 692).

Prescreve o § 1º do art. 686 do CPC que, se os bens penhorados forem títulos ou mercadorias que tenham cotação em bolsa, comprovada por certidão ou publicação oficial (CPC, art. 684, II), deve constar do edital o valor da última cotação anterior à sua expedição e esta exigência tem por finalidade dar conhecimento aos eventuais pretendentes à sua aquisição do valor atual dos títulos ou das mercadorias ofertadas, que pode ter sofrido oscilação no tempo, para mais ou para menos, tendo esses títulos uma grande volatilidade no mercado.

Estabelece o § 2º do art. 686 do CPC que, a praça (de bens imóveis) deve ser realizada no átrio do edifício do fórum; e o leilão (de bens móveis) no local onde estiverem os bens ou no lugar designado pelo juiz.

Nas palavras de Alvim²³:

²² FUX, Luiz. **A reforma do Processo Civil**. Niterói: Impetus, 2006. p. 288.

²³ ALVIM, José Eduardo Carreira Alvim. **Comentários ao Código de Processo Civil Brasileiro: artigos 646 ao 707**. Curitiba: Juruá, 2011. v. 9. p. 277.

O átrio é o local de acesso ao edifício do fórum, pelo que aí deveriam postar-se o serventuário da justiça, encarregado da praça, e os pretensos interessados na aquisição do bem imóvel, no entanto, não se tem notícia de que, nas grandes comarcas (e nem nas pequenas) assim se faça, sendo a venda realizada, geralmente, no local do imóvel ou noutro local designado pelo juiz. Procede-se, quanto à praça, do mesmo modo que se procede quanto ao leilão.

Reza o § 3º do art. 686 do CPC que, quando o valor dos bens penhorados não exceder sessenta vezes o valor do salário mínimo, vigente na data da avaliação, será dispensada a publicação de editais; caso em que o preço da arrematação não será inferior ao da avaliação. Esse teto era originariamente de vinte vezes o maior salário mínimo, porque esta era a alçada do procedimento sumário (CPC, art. 275, I) que, tendo sido elevado para sessenta salários mínimos, determinou a elevação também do valor do teto do § 3º do art. 686 para esse limite.

Como se vê, a regra do § 3º do art. 686 do CPC incidirá, preponderantemente, no procedimento sumário, podendo incidir também no ordinário, quando, sendo caso de sumário, tiver o autor preferido o procedimento ordinário; caso em que a jurisprudência é firme no sentido de não poder o juiz forçar a conversão do rito.

O valor de sessenta salários mínimos deve ser o vigente na data da avaliação do bem, pouco importando que se tenha valorizado, pois, ainda assim, será dispensada a publicação de editais. O único condicionamento imposto, pelo § 3º do art. 686 do CPC, última parte, é que o preço da arrematação, nesse caso, não será inferior ao da avaliação.

Registra Assis²⁴ que eventual infração aos requisitos do art. 686 gera nulidade não cominada (CPC, art. 244), pelo que a invalidade contaminará as etapas seguintes, invalidando, por consequência, a arrematação.

A burocracia que ainda envolve a alienação em hasta pública aconselha a que só se anule a arrematação por inobservância de requisito previsto no art. 686 se ficar provado que dela resultou prejuízo para o executado (*pas de nullité sans grief*); do contrário deverá ser mantida a alienação por haver cumprido a sua finalidade.

²⁴ ASSIS, Araken de. *Comentários ao Código de Processo Civil*. São Paulo: RT, 2000. v. 9. p. 293.

3 ALIENAÇÃO EM HASTA PÚBLICA E O SEU PROCEDIMENTO

3.1 Formalidades na Alienação em Hasta Pública

O instituto da alienação em hasta pública é uma forma de expropriação diferente das demais existentes, haja vista ser dotada de um procedimento composto por vários atos contínuos e obrigatórios a sua consecução, objetivando ao final a alienação pública do bem penhorado através da arrematação direta, transformando o bem em dinheiro.

Passaremos agora a analisar cada um destes atos que compõe a alienação em hasta pública e seu procedimento conforme estabelece a legislação vigente.

3.1.1 Edital de Hasta pública

Antes da reforma processual, operada pela Lei n. 11.382/06, dispunha o caput do art. 687 do CPC que o edital seria afixado no átrio do fórum, passando, depois da reforma, a dispor que o edital será afixado no local do costume. Sucede que o local do costume sempre foi (e continua sendo) o átrio do fórum, ou a portaria do edifício onde funciona o juízo (ou vara), pelo que a reforma, neste ponto, nada alterou no essencial, apenas trocando seis por meia dúzia.

Antes de ser afixado no local do costume, o edital deve ser subscrito pelo escrivão e assinado pelo juiz, devendo, ainda, o escrivão, ex-trair cópia de inteiro teor para ser juntada aos autos do processo. Reza, ainda, o caput do art. 687 do CPC que, além de ser afixado no local de costume, ser publicado, em resumo, com antecedência mínima de cinco dias, pelo menos uma vez em jornal de ampla circulação local.

Assis²⁵ diz que:

A publicação "em resumo" constituirá, basicamente, na indicação do endereço do imóvel, no caso de praça, e na sumária caracterização dos demais bens penhorados, se móveis ou semoventes, tudo em poucas palavras, sem alongamentos.

²⁵ ASSIS, Araken de. **Comentários ao Código de Processo Civil**. São Paulo: RT, 2000. v. 9. p. 295.

A publicação, pelo menos uma vez, em jornal de ampla circulação local é obrigatória, podendo, no entanto, ser feita mais de uma vez, se assim o desejar o exequente, às suas custas.

A comunicação do edital ao público faz-se de dois modos, que se consideram suficientes para dar ciência aos interessados na aquisição dos bens: mediante afixação do original na portaria do edifício onde funciona a vara (o juízo), e a publicação em jornal de ampla circulação local.

Essa publicação era originariamente feita uma vez no órgão oficial, e, duas, em jornal diário, onde houvesse, mas, o legislador, ciente de que ninguém, a não ser os profissionais do foro, lê o diário oficial, optou pela publicação, pelo menos uma vez, em jornal de ampla circulação.

A publicação do edital deve ser feita com a antecedência de cinco dias da data aprazada para a realização da hasta pública (praça ou leilão) e, apesar do silêncio da lei, esse prazo deve ser contado em dias corridos, mas, na forma prevista no art. 184 do Código de Processo Civil.

Prescreve-se o § 1º do art. 687 do CPC que, quando o credor for beneficiário da justiça gratuita, a publicação do edital será feita uma única vez, no órgão oficial.

Essa disposição decorre do fato de não dispor o credor, na execução, de condições para adiantar a quantia necessária para veicular o edital em jornal de ampla circulação local; além do que pode o credor ser derrotado na execução, sem ter condições de arcar com as despesas do processo.

Anota Assis²⁶ que:

Realizada com êxito a hasta pública, o juiz reterá o valor correspondente às despesas editalícias, para ressarcir o órgão oficial (da União ou do Estado), que tiver feito a publicação. Nesse caso, o benefício da gratuidade concedido ao executado nenhum relevo assume na espécie, pois, o credor ostenta meios para antecipar a despesa e dela se verá ressarcido pelo produto da arrematação.

²⁶ ASSIS, Araken de. **Comentários ao Código de Processo Civil**. São Paulo: RT, 2000. v. 9. p. 298.

Falando em justiça gratuita, compreende o § 1º do art. 687 do CPC, tanto o credor que esteja sendo patrocinado por advogado privado quanto pelo serviço de assistência judiciária, a cargo do poder público ou de instituições privadas.

Os conceitos de justiça gratuita e de assistência judiciária são comumente utilizados como sinônimos, mormente pelos operadores do direito (tanto juízes quanto advogados), mas, na verdade, trata-se de institutos distintos.

Alvim²⁷ entende que:

A concessão de assistência judiciária aos necessitados vem disciplinada pela Lei n. 1.060/50 (e alterações posteriores), que, inclusive, confunde esses dois conceitos, falando, por exemplo, em assistência judiciária quando quer se referir à justiça gratuita, como acontece com o art. 3º, ao afirmar que a assistência judiciária (*rectius* "justiça gratuita") compreende as isenções nele referidas. Noutra passo, porém, emprega essa mesma lei expressão assistência judiciária no sentido correto, como, por exemplo, nos arts. 1º, 5º, §§ 1º e 2º e 16, parágrafo único.

Por justiça gratuita, deve ser entendida a gratuidade de todas as custas e despesas (judiciais ou não), a serem suportadas pelo necessitado, para o início e movimentação do processo, independentemente, de quem seja o seu patrono (advogado privado ou instituição pública ou privada); enquanto a assistência judiciária diz respeito ao patrocínio da causa pelo Estado, por órgãos qualificados para esse fim (Serviço de Assistência Judiciária, Defensoria Pública); mas podendo também ser prestada por entidades não estatais, como os escritórios-modelos das Universidades.

Ao juiz, não cabe conceder ao necessitado a assistência judiciária, porque esta é prestada por órgãos institucionais (públicos ou privados), criados com essa finalidade, cumprindo-lhe, no entanto, conceder-lhe a justiça gratuita, quando não possa a parte adiantar as despesas do processo. Na prática, o juiz diz na sua decisão que "concedo" à parte os benefícios da assistência judiciária, mas, na verdade, está a lhe conceder, na verdade, os benefícios da justiça gratuita; sendo este um daqueles casos em que "o hábito (a decisão judicial) não faz o monge (conceder a assistência judiciária)". Nesse equívoco incidem, também, os

²⁷ ALVIM, José Eduardo Carreira Alvim. **Comentários ao Código de Processo Civil Brasileiro: artigos 646 ao 707**. Curitiba: Juruá, 2011. v. 9. p. 281.

advogados, que pedem a concessão do benefício da assistência judiciária, quando pretendem, no fundo, haver para o seu constituinte a justiça gratuita.

Cerqueira²⁸ entende que:

O juiz pode determinar que o serviço de assistência judiciária indique um advogado para patrocinar a causa de um necessitado, mas, não tem poderes para impedir que uma causa seja patrocinada pelo serviço de assistência judiciária, independentemente do juízo que possa fazer sobre a sua condição de necessitado.

Em vista da diversa percepção que se tem da condição de necessitado, é possível que lhe seja concedida a assistência judiciária, pelo órgão encarregado de prestá-la, vindo o juiz a lhe indeferir o pedido de justiça gratuita. Isto pode ocorrer na medida em que a parte seja considerada “pobre” no sentido legal, pelo serviço de assistência judiciária, mas, lhe seja negada a gratuidade de justiça, por entender o juiz que ele não atende aos requisitos para a concessão desse benefício.

Por ser o conceito de pobreza o mesmo na assistência judiciária e na justiça gratuita, sempre que estivesse presente para um fim deveria estar para o outro. Na prática, contudo, muitas vezes, a parte não dispõe de condições para arcar com as despesas do processo (custas e honorários), para propor a sua ação, necessitando por isso da justiça gratuita, mas, não pretende valer-se do serviço de assistência judiciária, preferindo contratar um advogado (privado) que aceite patrocinar a causa, para receber os seus honorários ao final, se vencer a demanda.

Muitos juízes desconhecem essa distinção, entre justiça gratuita e assistência judiciária, chegando mesmo a constranger o advogado da parte, pretendente à gratuidade de justiça, a juntar aos autos uma “declaração” de que nada cobrará do beneficiário pelo patrocínio da causa, *comoconditio sine qua non* para que lhe seja deferido o benefício, mas, tal declaração, mesmo que firmada, é despida de eficácia, não se sobrepondo ao contrato que o necessitado houver firmado com o seu advogado.

²⁸ CERQUEIRA, Luís Otávio Sequeira de. *Nova execução de título extrajudicial*. São Paulo: Método, 2007. p. 248.

Segundo Moreira²⁹:

A assistência judiciária deve ser entendida no sentido de “patrocínio da causa”, em juízo, por profissional habilitado ou por um órgão institucional encarregado de prestá-la, enquanto a gratuidade de justiça como um benefício concedido pelo Estado, que deixa de exigir da parte o recolhimento das custas e despesas processuais, para não lhe tolher o acesso à justiça. A gratuidade de justiça não se confunde com a assistência judiciária, nem mantém uma com a outra qualquer relação de espécie e gênero; sendo benefícios perfeitamente distintos, a que fazem jus as pessoas carentes de recursos para patrocinar a causa.

Estabelece o § 2º do art. 687 do CPC que o juiz, atendendo ao valor dos bens e às condições da comarca, poderá alterar a forma e a frequência da publicidade na imprensa, bem assim mandar divulgar avisos em emissora local e, ainda, adotar outras providências tendentes a mais ampla publicidade da alienação, inclusive recorrendo a meios eletrônicos de divulgação.

Essa disposição atende à diversa geografia do País, pois, na maioria das pequenas comarcas do interior dos grandes Estados brasileiros, como Amazonas e Pará, por exemplo, a falta de imprensa local inviabiliza a forma de comunicação por edital, sendo mais eficaz uma “chamada” pelo rádio.

Os jornais editados nas capitais não circulam regularmente em muitas comarcas; além do que tanto o jornal quanto o rádio são “imprensa”, apenas, num caso, escrita; e, noutro, falada.

Se houver transmissão televisiva na localidade, pelo grande alcance dos canais de televisão, abertos ou fechados, nada impede que a comunicação se faça também por essa forma, mormente através de programas de natureza comunitária. Pode também a comunicação ser feita através da internet, que é o mais sofisticado meio eletrônico de divulgação (e-mails, newsletter etc.).

Nos termos do § 3º do art. 687 do CPC, os editais de praça serão divulgados pela imprensa preferencialmente na seção ou local reservado à publicidade de negócios imobiliários e como a praça é agora a forma adequada de alienação de bens imóveis em juízo, nada mais razoável do que fazer a divulgação

²⁹ MOREIRA, José Carlos Barbosa. *O novo processo civil brasileiro*. 25.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007. p. 284.

do edital sobre sua venda onde as pessoas vão buscar notícias sobre negócios imobiliários.

Para Fux³⁰, “por analogia, e como os jornais possuem também local adequado para a publicidade de negócios mobiliários (carros, móveis etc.), aí deverá ser divulgado o edital quando se tratar de alienação desses bens”.

O § 4º do art. 687 do CPC estabelece que o juiz poderá determinar a reunião de publicações em listas referentes a mais de uma execução. Esta disposição tem por finalidade baratear as publicações feitas através da imprensa, pelo que, se houver diversas execuções na comarca, estando todas elas em fase de alienação, pode o juiz determinar que a divulgação se faça por meio de um único edital. Essa medida será eficaz, principalmente, quando se tratar de diversos credores beneficiários da justiça gratuita.

3.1.2 Comunicação do Executado

Prescreve, por seu turno, o § 5º do art. 687 do CPC que o executado terá ciência do dia, hora e local da alienação judicial por intermédio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por meio de mandado, carta registrada, edital ou outro meio idôneo. Ao dispor a primeira parte do § 5º do art. 687 do CPC, que o executado terá ciência da alienação por intermédio de seu advogado nada mais faz do que prestigiar essa nova forma de intimação, na medida em que o advogado é o procurador do executado em juízo.

Ao disciplinar essa mesma intimação quando o executado não tiver procurador constituído nos autos, não convence sobre o acerto da medida. Se o executado tiver sido citado pessoalmente para a execução, deixando o processo correr à revelia, não tem sentido venha ele a ser intimado da alienação judicial por mandado, carta registrada ou outro meio idôneo, pois contra o revel, que não tenha patrono nos autos, os prazos correm independentemente de intimação, a partir da publicação de cada ato decisório (art. 322, *caput do CPC*).

Se tiver o executado sido citado com hora certa ou por edital, o juiz lhe-á dado um curador especial (art. 9º, II do Código de Processo Civil), para fins de

³⁰ FUX, Luiz. **A reforma do Processo Civil**. Niterói: Impetus, 2006.

interposição de embargos, consoante reiterada orientação jurisprudencial, pelo que este curador faz às vezes de advogado, devendo o executado ser intimado na sua pessoa. Aliás, se o executado não foi encontrado para ser citado pessoalmente para a execução – tanto que veio a ser fictamente citado com hora certa ou por edital –, por certo não será também encontrado para ser intimado por mandado ou carta registrada ou outro meio idôneo, como soa o § 5º do art. 687 do CPC.

Sendo a intenção do legislador dar uma última oportunidade ao executado, intimando-o da data da alienação judicial dos seus bens, a única forma possível será a intimação por via de edital, aliás prevista pelo § 5º do art. 687 do CPC.

3.2 Hastas Públicas e Arrematação

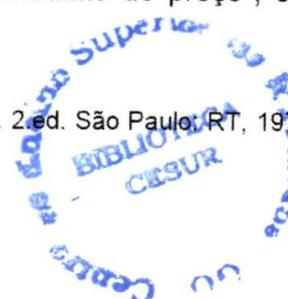
Doutrina Castro³¹ que:

Arrematar tinha a significação de dar por vendidos os bens que iam a praça, porque era costume dizer o oficial de justiça encarregado de apregoá-los há quem mais dê? se não, arremato". Isto é, se não houver quem mais ofereça, darei por finda a praça e por vendidos os bens pelo maior lanço que tenho. Quem arrematava era o oficial de justiça. Houve, depois, mudança de significação das palavras, e todo aquele que, oferecendo maior lanço, adquire, passou a ser chamado arrematante, e a venda em hasta pública, arrematação.

O lanço é a oferta de preço em praça ou leilão. O art. 690 do CPC sofreu radical transformação, passando os seus §§ 1º (e incisos) e 2º a compor o art. 690-A do mesmo *codex*, mantendo apenas o caput do artigo que, apesar de ter sido alterado, diz, noutra local, o mesmo que dizia anteriormente.

O *caput* do art. 690 do CPC dispunha, originalmente, que a arrematação far-se-ia com dinheiro à vista, ou a prazo de 03 (três) dias, mediante caução idônea. Com a reforma operada pela Lei n. 11.382/06, estabelece este artigo que a arrematação far-se-á mediante pagamento imediato do preço pelo arrematante, ou no prazo de até quinze (15) dias, mediante caução. O "dinheiro à vista", como constava antes, é a mesmíssima coisa que "pagamento imediato do preço", como

³¹ CASTRO, Amílcar de. *Comentários ao Código de Processo Civil*. 2. ed. São Paulo: RT, 1976. v. VIII. p. 296-297.



passou a constar, apenas, na arrematação a prazo, que, antes, era de três dias, veio a ser ampliado para quinze dias.

O objetivo dessa ampliação foi dar ao arrematante um prazo maior para efetuar o pagamento do preço, porquanto, em três dias, se o arrematante não dispusesse do dinheiro, seria impossível consegui-lo num estabelecimento de crédito, sendo bastante curto, mesmo para transferir o próprio dinheiro de uma localidade para outra, ou de uma agência para outra, mormente para recambiar dinheiro do exterior para o Brasil.

A concessão de prazo para o pagamento do preço da arrematação impõe a prestação de caução, que pode ser real ou fidejussória, e, dentre estas, a fiança. Ao dispor que a arrematação far-se-á mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, parece “chover no molhado”, mas, na verdade, choca-se com o disposto no art. 304 do Código Civil, segundo o qual: “Qualquer interessado na extinção da dívida pode pagá-la, usando, se o credor se opuser, dos meios conducentes à exoneração do devedor”. Reza o parágrafo único desse artigo que: “Igual direito cabe ao terceiro não interessado, se o fizer em nome e à conta do devedor, salvo oposição deste”.

Na arrematação, se o arrematante não efetuar o pagamento do preço, não há razão, nem lógica nem prática, para não admitir que eventual interessado na extinção da dívida a pague ou, mesmo, um terceiro não interessado o faça, se não houver oposição do arrematante. Em que pese à natureza da arrematação, depois de feito o lance vencedor, não há a menor dúvida de que existe uma dívida do arrematante que deve ser saldada por ele, mas, pode também ser paga na forma do art. 304 do Código Civil.

Amílcar de Castro³² ressalta que:

A natureza da arrematação é controvertida. Não há dúvida de que, na arrematação, a propriedade da coisa transfere-se do executado para o arrematante, e o preço da arrematação transfere-se do patrimônio do arrematante para o do executado, mas, o que se deve saber é como isso acontece.

³² CASTRO, Amílcar de. *Comentários ao Código de Processo Civil*. 2.ed. São Paulo: RT, 1976. v. VIII. p. 297.

Entende-se que na arrematação, o vendedor é poder público, o Estado, mediante expropriação da faculdade do executado de dispor de seus bens, e transferir essa faculdade ao juiz, para que possa exercer a função jurisdicional no processo de execução.

Neste sentido, os ensinamentos de Chiovenda³³, registrando que o Estado não representa o expropriado, pois, age contra a sua vontade no interesse da função jurisdicional e pelas exigências desta função.

Nos termos do § 1º do art. 690 do CPC, tratando-se de bem imóvel, quem estiver interessado em adquiri-lo em prestações poderá apresentar, por escrito, sua proposta, nunca inferior à avaliação, com oferta de pelo menos 30% (trinta por cento) à vista, sendo o restante garantido por hipoteca sobre o próprio imóvel. Essa disposição complementa, em parte, o *caput* do art. 690 do CPC, que exige caução na arrematação a prazo.

Se a arrematação, neste caso, comporta garantia hipotecária qual o sentido em exigir que ela seja instituída sobre o próprio imóvel, se, não havendo pagamento, impor-se-á que se proceda à nova arrematação, com os formalismos processuais? Na prática, pode o arrematante ter imóvel mais valorizado do que o arrematado, com melhor cotação no mercado, pelo que a hipoteca atenderia mais ao objetivo da garantia do que a feita sobre o próprio imóvel.

Prescreve o § 2º do art. 690 do CPC que as propostas para aquisição em prestações, que serão juntadas aos autos, indicarão o prazo, a modalidade e as condições de pagamento do saldo. Neste ponto, cabe registrar que qualquer proposta só se considera feita a partir do momento em que são juntadas aos autos, mas, como as petições são entregues no serviço de protocolo, a exigência tem o objetivo de não deixar dúvida a respeito.

A modalidade de pagamento deve indicar se este será feito em moeda nacional ou estrangeira (nas hipóteses que a comportem), ou em títulos públicos ou privados desde que tenham cotação em mercado. As condições de pagamento devem indicar o prazo em que será pago o saldo.

³³ CHIOVENDA, Giuseppe. *Istituzioni di diritto processuale civile*. Napoli: Jovene, 1933.v. I. p. 265-278

O § 3º do art. 690 do CPC estabelece que o juiz decidirá por ocasião da praça, dando o bem por arrematado pelo apresentante do melhor lance ou proposta mais conveniente e este preceito não é de fácil interpretação, pois a praça (tanto quanto o leilão) é realizada pelo leiloeiro, que, em face do maior lance, proclama o vencedor, dando por encerrada a arrematação. Aliás, o juiz não estará presente no local da praça, e por ocasião dela, para decidir a respeito, dando o bem por arrematado.

A arrematação é ato do leiloeiro, só interferindo o juiz, se houver embargos à arrematação (art. 746 do CPC), mero incidente processual no processo de execução, assim, o mesmo não acontece com as propostas formuladas nos termos do § 2º do art. 690 do CPC, que, uma vez juntadas aos autos, são examinadas pelo juiz, que decidirá sobre a melhor delas, decidindo, portanto, a respeito. No caso de arrematação a prazo – dispõe o § 4º do art. 690 do CPC –, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente, até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado.

O § 4º do art. 690 do CPC tem por fim não deixar dúvida de que, sendo a arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente, até o limite de seu crédito, e os pagamentos efetuados após a liquidação do débito pertencem ao executado; o que, de tão evidente, teria sido até desnecessário dizer. É claro que, antes de pago o credor, o devedor não pode pretender receber nada.

A requerimento do credor, as hastas públicas poderão ser realizadas através de páginas de internet especialmente criadas pelos Tribunais para tal finalidade, desta forma, a lei admite que os Tribunais façam convênios com entidades públicas ou privadas para realização das hastas virtuais. A lei confere aos Tribunais a missão de regulamentar a forma de realização das hastas virtuais através de provimento. Novamente, cabe a ressalva de que tal disposição é de discutível constitucionalidade, assim como a de falar em relação à alienação por iniciativa particular, tendo em vista que a Constituição Federal de 1988 não dá competência aos Tribunais para legislar sobre matéria de processo.

Arrematação é a aquisição do bem em hasta pública. No sistema revogado, a arrematação somente poderia ocorrer mediante pagamento à vista do preço ou, então, pagamento em 03 (três) dias, mediante uma apresentação de

caução idônea. No sistema atual, o preço do lance poderá ser depositado no prazo de 15 (quinze) dias e há opção de pagamento parcelado do preço, mediante condições legais. O objetivo do legislador foi ampliar a possibilidade de arrematação do bem em hasta pública, facilitando a forma de pagamento do preço. Destaque-se que a lei trouxe, também, hipóteses em que o arrematante pode validamente desistir da arrematação, levantando o valor depositado (ajuizamento de embargos de segunda fase, p. ex.). Tudo isso para contribuir com a realização dos direitos do credor, viabilizando que a execução atinja sua finalidade maior.

Poderá o interessado em adquirir um bem em hasta pública oferecer Proposta Escrita de Aquisição Parcelada, mediante obediência a alguns requisitos.

Nas palavras de Fernandes³⁴:

Para que a aquisição do bem seja parcelada é necessário o cumprimento dos seguintes requisitos legais: Que o bem seja imóvel; que o preço não pode ser inferior ao da avaliação; deve haver a oferta de entrada no valor mínimo de 30% (trinta por cento) à vista; o restante fica garantido por hipoteca do próprio imóvel.

O arrematante tem plena liberdade para fazer a proposta de pagamento. Respeitado o pagamento da entrada de 30% (trinta por cento), o restante poderá ser parcelado sem qualquer limite legal de prazo ou de condições.

Segundo a lei, deverá o arrematante especificar em sua proposta o prazo, a modalidade e as condições do pagamento do saldo. Nesse caso, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao credor até o limite do seu crédito, e o que superar esse valor será levantado pelo devedor.

O juiz vai decidir sobre a melhor proposta, podendo haver concorrência entre lances à vista e propostas de parcelamento. O juiz analisará qual proposta é mais conveniente, tendo em vista que a execução se faz no interesse do credor, mas também se deve optar pela forma menos gravosa ao devedor. Poderão surgir dúvidas, por exemplo, quando houver proposta de pagamento parcelado pelo valor da avaliação e lance à vista por preço inferior ao da avaliação. Caberá ao juiz decidir qual é a proposta mais conveniente, pesando os dois princípios acima nomeados (interesse do credor e menor onerosidade para o devedor).

³⁴ FERNANDES, Sérgio Ricardo de Arruda. Os atos de expropriação forçada no processo de execução. *Revista de Processo*, n. 146, p. 165-166.

Entende-se que o arrematante remisso é aquele que não cumpre a obrigação de depositar o preço no prazo estabelecido por lei. A lei determina que o arrematante remisso sofra conseqüências em razão do descumprimento de sua obrigação de depositar o preço. Tais conseqüências eram mais severas na legislação anterior, onde a lei previa a aplicação de multa de 20% (vinte por cento) e dava ao credor a opção entre prosseguir na realização de novas hastas ou então executar o arrematante remisso pelo valor do lance e mais a multa.

Atualmente, as conseqüências não são mais tão severas. Não mais existe a aplicação da multa, nem a opção acima descrita. Segundo a Lei n. 11.382/06, só resta ao credor recolocar o bem em nova hasta pública. Aplica-se ao remisso a perda em favor do exeqüente da caução prestada e a proibição de participar (o remisso e o seu fiador) da nova hasta pública.

3.3 Arrematação e Aspectos Relevantes

Presentes as hipóteses legais do art. 694, §1º do Código de Processo Civil, a alienação em hasta pública simplesmente se desfaz, perdendo efeito a arrematação já consumada, sem a necessidade de propositura de ação judicial para privá-la de efeitos, assim, o reconhecimento se faz mediante simples incidente processual, através de decisão interlocutória.

Será considerada ineficaz a arrematação se constatado vício de nulidade, se não for pago o preço ou não for prestada a caução; quando o arrematante descobrir no prazo de cinco dias, que o bem possui gravames que não constavam no edital; quando realizada por preço vil; quando forem ajuizados embargos à arrematação e nas hipóteses em que os credores com garantia real sobre o mesmo bem não tiverem sido intimados da hasta pública.

Fernandes³⁵ ressalta que:

A grande novidade trazida pela reforma em relação a esse tema foi a possibilidade de o arrematante desistir da arrematação diante do ajuizamento de embargos à arrematação pelo devedor. Trata-se de medida bem-vinda e que, sem dúvida, vai estimular a participação em hastas públicas, ampliando o número de interessados em

³⁵ FERNANDES, Sérgio Ricardo de Arruda. Os atos de expropriação forçada no processo de execução. *Revista de Processo*, n. 146, p. 166.

arrematar. Isso porque, antes da reforma, o arrematante corria o risco de ficar com o valor do lance retido nos autos até o julgamento dos embargos à arrematação que, por vezes, demorava anos. Esse risco afugentava eventuais interessados em arrematar. Eliminado tal risco, a tendência é o aumento do número de interessados em participar de hastas públicas.

Prosseguindo a execução, mesmo na pendência de embargos do devedor, a alienação do bem em hasta pública será definitiva. Vale dizer, a arrematação ou o ato de alienação em hasta pública será definitivo, não ficando na dependência do julgamento dos embargos. Ainda que os embargos sejam julgados procedentes, com extinção da execução, por exemplo, a arrematação ou alienação terão sido definitivas e não poderão ser desfeitas.

Caso os embargos à execução tenham sido recebidos sem efeito suspensivo, o que é a regra, a execução prossegue como definitiva, todavia, caso os embargos tenham sido recebidos com efeito suspensivo (por exceção), a execução prosseguirá somente após o julgamento de improcedência dos embargos; e, como provisória, se houver apelação contra a sentença que julgou improcedentes os embargos, nesse caso, a arrematação ou o ato de expropriação somente poderá ocorrer mediante a apresentação de caução, aplicando-se por analogia o disposto no art. 475-O, inc. III, do CPC. A caução poderá ser dispensada nas hipóteses do parágrafo segundo desse mesmo artigo.

Prosseguindo a execução na pendência de embargos, com arrematação definitiva dos bens, ao executado assistirá somente o direito de ser indenizado pelos prejuízos, caso os embargos sejam providos. Tratando-se de embargos à arrematação, a situação é diferente. A lei dá a oportunidade ao arrematante de desistir da arrematação nessa situação, liberando-se imediatamente o depósito feito para aquisição do bem.

Se os embargos forem considerados manifestamente protelatórios, o embargante ficará obrigado a pagar multa de até 20% (vinte por cento) do valor da execução, segundo arbitramento judicial, em favor do arrematante desistente. Tal norma visa punir o embargante protelatório e, ao mesmo tempo, indenizar o arrematante desistente em razão da frustração ilegítima de sua pretensão.

4 INOVAÇÕES TRAZIDAS COM A REFORMA PROCESSUAL

4.1 Da Alienação em Hasta Pública e seus Pontos Conclusivos

Neste caminho, observamos então que o instituto da Alienação em Hasta Pública, embora seja o terceiro na ordem legal, ainda é muito utilizado na prática forense, se não o mais utilizado, pois quando não requerida à adjudicação e não realizada a alienação por iniciativa particular do bem penhorado, mister se faz o instituto supracitado, sendo este uma forma por excelência da alienação judicial dos bens, pois pode ser arrematado por aquele que der mais.

Ademais, o legislador alterou a ordem desta forma expropriatória, pois as dificuldades e os custos que envolveram o judiciário mostraram pontos suficientes para que essa forma fosse a última dentre as mencionadas.

De acordo com Gonçalves³⁶:

Trata-se de ato indispensável na execução por quantia certa – salvo se tiver havido pagamento, ou se a penhora tiver recaído sobre dinheiro. Por seu intermédio os bens penhorados são transformados em pecúnia, para pagamento do credor. A técnica na execução por quantia é a sempre a da sub-rogação: como o devedor recusa-se a pagar espontaneamente, o Estado, por ato de império, toma os seus bens e os vende coativamente para apurar dinheiro suficiente para fazer frente ao débito.

Como foi salientado anteriormente, Hasta Pública é gênero na qual são espécies praça e leilão, sendo que a primeira consiste na alienação de bens imóveis e a outra de bens móveis. Ambas estas formas devem seguir os mandamentos elencados no artigo 686 do Estatuto Processualista, em que o edital deve conter a descrição detalhada do bem penhorado bem como seu valor; data, horário e local (para bens móveis) de realização da hasta; menção a existência de ônus sobre o bem; comunicação de que se o bem não alcançar lance superior ao da avaliação, que será realizado novamente em outro dia e horário, pelo maior lance.

De acordo com Bueno³⁷:

³⁶ GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. **Novo curso de direito processual civil: execução e processo cautelar**. São Paulo: Saraiva. p. 167.

³⁷ BUENO, Cassio Scarpinella. **Curso sistematizado de direito processual civil: tutela jurisdicional executiva**, São Paulo: Saraiva. p. 342.

É correta, por isto mesmo, a manutenção da distinção entre “praça” e “leilão” usual no Código de Processo Civil, até porque os arts. 704 a 707 regulam mais especificamente o leilão. A praça é reservada, como regra, para a alienação de bens imóveis; o leilão, para alienação de bens móveis, ressalvados os casos em que o bem penhorado tem cotação em bolsa (arts. 655, X, e 704). A expressa revogação do art. 697 pela Lei n. 11.382/2006 não interfere nesta conclusão, dada a nova redação do art. 704.

A lei n. 11.382/06 inovou introduzindo no procedimento da Hasta Pública a possibilidade de criação de hastas virtuais e de divulgação por meio de sites e meios eletrônicos conforme disposição do artigo 689-A do Código de Processo Civil.

É notório, que em plena era digital, medida como esta, além de contribuir para desoneração e a profissionalização da atividade da máquina judiciária, aumenta o acesso de particulares, em que na maioria das vezes são impedidos pela distância, à hasta pública. A um ganho coletivo com a medida: o Poder Judiciário, pela celeridade em que se desenvolve mais um feito; o credor, que vislumbra uma grande possibilidade pelo maior número de lançadores, e também na expectativa da satisfação total de seu crédito; e o devedor, que por contar com um número maior de lançadores, pode obter a quitação da dívida, e ainda receber a diferença do preço pago pelo bem acima do valor do crédito.

Lecionando sobre o tema em relação à forma digital do procedimento, assevera Bueno³⁸:

O parágrafo único do art. 689 - A, ao estabelecer que o Conselho da Justiça Federal, relativamente à Justiça Federal, e os Tribunais de Justiça, com relação ao Judiciário de seus respectivos Estados, regulamentarão a modalidade de alienação referida no caput do artigo, quando deverão atender aos requisitos de ampla publicidade, autenticidade e segurança, e observar as regras estabelecidas na legislação sobre certificação digital (que hoje é a que consta na Medida Provisória n. 2.200-2, de 24.8.2001, regulamentada pelo Decreto n. 3.872, de 18.7.2001), evidencia que a regra é de “eficácia contida”, isto é, ela, para surtir seus regulares efeitos, é dizer de forma bem direta, para ser utilizada, pressupõe a expedição de ato, pelos órgãos referidos, que a regularmente.

³⁸ BUENO, Cassio Scarpinella. *Curso sistematizado de direito processual civil: tutela jurisdicional executiva*, São Paulo: Saraiva. p. 360/361.

Denota-se esse ganho coletivo dos envolvidos na relação executiva por embasamento no princípio da menor onerosidade, visando também à proteção ao devedor, que nas palavras de Gonçalves³⁹:

Vêm estabelecidos no art. 620 do CPC: "Quando por vários meios o credor puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o devedor". Esse princípio precisa ser conjugado com os anteriores, do exato adimplemento e da patrimonialidade da execução. Ele não autoriza que o executado escolha sobre quais bens a penhora deva recair, nem permite que se exima da obrigação. A escolha do bem penhorável é do credor, e o devedor não pode exigir a substituição se não por dinheiro.

Com efeito, no regime anterior a mudança da legislação, arrematava-se o bem em primeira (pelo preço da avaliação) ou segunda (por preço que não fosse vil) hasta, incumbindo ao arrematante fazer o pagamento à vista ou a prazo de 03 (três) dias, mediante caução idônea. Atualmente, com o advento do novo regime, o pagamento será mediante o pagamento imediato do preço, não precisando ser mais em dinheiro, ou no prazo de 15 (quinze) dias, mediante caução idônea. Desta feita, a dilação do prazo e a possibilidade de pagamento por outro meio (cheque, carta de crédito, etc.) facilitam o sucesso do procedimento da hasta.

Também foi incorporado ao dispositivo o que rezava no art. 700 do Código de Processo Civil, permitindo-se a aquisição de bens imóveis penhorados mediante propostas escritas. A proposta deverá se direcionar ao juízo com indicação de certos requisitos, como o prazo, modalidade e condições de pagamento (art. 690, § 2º, do CPC), nunca em valor abaixo ao da avaliação (pouco importa se na 1ª ou 2ª hasta), e com oferta de pelo menos 30% (trinta por cento) à vista, no procedimento anterior era 40% (quarenta por cento), concluindo com o restante garantido por hipoteca do próprio imóvel (art. 690, § 1º, do CPC).

A reformulação do art. 690 do Código de Processo Civil possui a intenção de resgatar a participação de terceiros arrematantes no procedimento de alienação judicial, aumentando a possibilidade de fazer negócios com segurança em hasta pública. Com efeito, além da dilação do prazo para apresentar o preço e da possibilidade de lançar em prestações, o novo art. 746, §§ 1º e 2º do Código de Processo Civil, permite a

³⁹ GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. **Direito processual civil esquematizado**: São Paulo: Saraiva. p. 565.

desistência da aquisição quando houver oposição de embargos à arrematação ou adjudicação, liberando de imediato o valor depositado em favor do adquirente.

Contribuindo com esse entendimento Gonçalves⁴⁰:

O art. 690, § 1º, autoriza a arrematação de imóveis a prazo, desde que pelo valor de avaliação: aquele que se interessar em fazê-lo deve depositar à vista ao menos 30% (trinta por cento) do valor do imóvel, propondo-se a pagar o restante em parcelas. O imóvel fica como garantia hipotecária do saldo do devedor. Trata-se de inovação trazida pela Lei n. 11.382/2006, cuja finalidade é viabilizar a aquisição de imóveis, pelo valor de avaliação, o que não seria fácil se houvesse a necessidade de pagamento à vista.

A caução oferecida em garantia do pagamento das prestações será utilizada como forma de ressarcimento ao exequente caso o arrematante ou seu fiador não realizem o pagamento do preço prometido, de acordo com o art. 695 do Estatuto Processualista. Na redação Pretérita do artigo 695 e seus parágrafos, era expedido em favor do exequente, a seu requerimento, e contra o arrematante e fiador desidiosos, título executivo pelo preço ofertado, acrescido de multa de 20% (vinte por cento). Pela regra usada hodiernamente, o procedimento de cobrança foi simplificado, já que o magistrado irá impor ao arrematante a perda integral da caução em favor do exequente (expedindo-se mandado de imissão na posse ou busca e apreensão, se o caso), voltando os bens à praça ou leilão, dos quais os remissos não serão admitidos a participar.

Não houve mudança quanto aos legitimados a lançar em hasta. Mas há de se ressaltar que, o dispositivo que fala atualmente do tema é o art. 690-A do Código de Processo Civil, e de acordo com o que foi exposto anteriormente, analisa-se que hoje, face à preferência legal da adjudicação em relação à alienação, ao credor também é lícito lançar, caso em que não estará obrigado a exibir o preço, salvo se o valor dos bens superar seu crédito ou houver outro credor com preferência legal, caso em que depositará a diferença do valor dentro de 03 (três) dias, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação, levando-se, neste caso, os bens a uma nova hasta e exclusivamente à custa do credor.

⁴⁰ GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. **Novo curso de direito processual civil: execução e processo cautelar**. São Paulo: Saraiva. p. 171.

Se não houver prazo para remição de bens, que pode ser realizada até a expropriação do bem, não há mais que se esperar 24 (vinte e quatro) horas para a subscrição do auto de arrematação. O novo art. 693 do Código de Processo Civil deixa clarividente que o auto seja lavrado de imediato após o ato, com expedição de carta (bens imóveis) ou mandado de entrega (bens móveis) se efetuado o depósito do preço ou a prestação da garantia pelo arrematante. Para expedição da carta devem ser observados os requisitos elencados do art. 703 do Estatuto Processualista, inclusive a prova de quitação dos tributos.

Como ensina Bueno⁴¹:

O auto de arrematação é o ato que documenta o ocorrido na hasta pública, que certifica o arrematante e o bem (ou bens) arrematado(s) ou parte dele(s) e as condições em que a aquisição se verificou. Trata-se da "expressão documental do ato da arrematação", que reduz a escrito o "procedimento oral do praceamento" (Celso Neves, Comentários ao Código de Processo Civil, vol. VII, p. 141).

A arrematação depois que o auto for assinado, pode ser desfeita pelos motivos descritos no § 1º do artigo 694, do CPC: a) por vício de nulidade; b) se não pago o preço ou prestada a caução; c) quando o arrematante provar a existência de ônus real ou de gravame não mencionado no edital, no prazo de cinco dias; d) desistência do arrematante no caso de oposição de embargos à arrematação; e) quando realizada por preço vil; f) quando não forem intimados com antecedência de dez dias da alienação: o senhorio direto, o credor com garantia real ou com penhora averbada, que não sejam partes na execução (art. 698 do CPC).

Existem também outros casos que podem ser desfeita a arrematação, e lecionando sobre o tema, Bueno⁴²:

O inciso VI, do § 1º do art. 694 é a norma de encerramento para os fins que disciplina. A arrematação pode ser tornada sem efeito nos demais casos previstos no Código de Processo Civil. Fora do caso do art. 698, em que a remissão é expressa, é correto o entendimento de que qualquer descumprimento de norma cogente no Código de Processo Civil gerará também a nulidade da arrematação, dentre elas a não observância dos arts. 686 e 687 e às regras relativas à expedição e publicação do edital neles contidas.

⁴¹ BUENO, Cassio Scarpinella. **Curso sistematizado de direito processual civil: tutela jurisdicional executiva**, São Paulo: Saraiva. p. 375/376.

⁴² BUENO, Cassio Scarpinella. **Curso sistematizado de direito processual civil: tutela jurisdicional executiva**, São Paulo: Saraiva. p. 381.

Contudo nestas hipóteses, não haverá como regra desfazimento da alienação judicial (ainda que nos casos de procedência dos embargos à execução ajuizados), resolvendo-se em perdas e danos, em relação ao exequente, eventual prejuízo sofrido pelo executado.

4.2 A Entrega da Prestação Jurisdicional no Processo Expropriatório

A lei 11.382/06 modificou e introduziu novos mecanismos de alienação do bem penhorado, além de inverter a ordem de preferência legal destes mecanismos, objetivando alcançar maior praticidade e celeridade à prestação jurisdicional. Além disso, tal inovação oportunizou ao credor escolher qual mecanismo irá utilizar para finalizar a expropriação do bem.

Por outro lado, analisando mais precisamente a eficácia do instituto da alienação em hasta pública, pode-se concluir que este mecanismo em seu atual procedimento que modificado e acrescentado pela lei nº 11.382/06, não obsta o alcance de sua finalidade.

Pois bem, pode ser dito com firmeza que a alienação pública do bem não alcançaria a sua finalidade com celeridade se não fosse à iniciativa do legislador em editar as mudanças em seu procedimento, trazidas com a reforma do processo de execução.

Portanto, tais inovações garantiram a eficácia da alienação em hasta pública, colaborando para a razoável durante do processo e a entrega da prestação jurisdicional, oportunizando ao credor a busca eficaz da satisfação dos seus interesses e um processo menos oneroso para o devedor, resguardando assim os princípios do processo de execução e garantias constitucionais.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

As inovações instaladas no Código de Processo Civil, principalmente na parte que trata dos atos de expropriação de bens, que são institutos indispensáveis à entrega da pretensão executória trouxeram mais celeridade e efetividade ao procedimento da alienação em hasta pública, objetivando que o exequente tivesse o seu crédito satisfeito e o devedor a sua dívida paga, bem como estabeleceu algumas garantias ao arrematante do bem.

Antes da entrada em vigor da lei 11.382/06, o procedimento da hasta pública era dotado de total formalidade, e no decorrer de suas fases ainda corria-se o risco de não ser encontrado nenhum lançador ou arrematante, haja vista a má publicidade dos editais, e até mesmo as formas de pagamento que dispunha o sistema revogado.

Algumas foram as inovações trazidas com a reformulação deste instituto, posso elencar tais mudanças como um avanço significativo no procedimento da hasta pública visando a sua finalidade expropriatória, tendo em vista as melhorias quanto a publicidade da oferta do bem, criando a possibilidade de hastas virtuais e de divulgação por meio de sites e meios eletrônicos (CPC; art. 689-A).

Creio que tais mudanças tendem a tornar o processo de execução mais eficaz, ágil e racional, facilitando a expropriação do bem penhorado e viabilizando a transformação deste em dinheiro, atentando-se realmente aos interesses do credor.

Pude observar que, o Código de Processo Civil anteriormente à sua reforma dispunha de um mecanismo expropriatório muito defasado que contribuía muito para a demora da prestação jurisdicional pleiteada no processo de execução. Diante desta demora a única pessoa prejudicada era o credor que via o processo de execução arrastar-se por anos, ou até mesmo décadas devido o procedimento adotado à época ser bem longo e formal.

Contudo, a lei n. 11.382/06 além de simplificar o procedimento da hasta pública, tornando-o mais eficaz e célere, modificou a ordem de preferência legal classificando a alienação em hasta pública como a terceira forma de expropriação direta do bem penhorado enumerada no Código de Processo Civil, lembrado que tal ordem não é taxativa.

Além disso, a modificação da lei no que concerne a ordem legal de expropriação direta do bem colocou a adjudicação prioritária como a primeira na ordem legal e a alienação por iniciativa particular como segunda na ordem legal. Portanto, tem-se que tal reforma estabelecida pela lei n. 11.382/06 foi de suma importância para a efetivação do direito do credor, oportunizando a este várias formas para concretizar a sua pretensão.

Por outro lado, observa-se que tal modificação na ordem legal teve como objetivo oportunizar ao credor a melhor utilização dos meios de expropriação, visando eliminar os entraves existentes no processo executivo, haja vista que a alienação em hasta pública ainda é a forma mais demorada e com maiores custos dentre as três formas de expropriação direta do bem, cabendo ao credor a faculdade de utilizar a forma que mais lhe agradar.

Desse modo, finaliza-se com a certeza de que foi possível apresentar satisfatoriamente as conclusões acerca das hipóteses defendidas e a problemática levantada, estudando o Instituto da Alienação em hasta Pública e as inovações trazidas pela lei n. 11.382/06, percorrendo as mudanças que ocorreram em seu procedimento e as formas de expropriação direta do bem, com a conclusão de que tais aspectos foram analisados de forma positiva.

REFERÊNCIAS

- ALVIM, Arruda. **Manual de direito processual civil**. 11. ed. São Paulo: Ed. RT, 2007.
- ALVIM, José Eduardo Carreira Alvim. **Comentários ao Código de Processo Civil Brasileiro: artigos 646 ao 707**. Curitiba: Juruá, 2011. v. 9.
- ANDRADE, Maria Margarida de, **Introdução à metodologia do trabalho científico: elaboração de trabalho na graduação** / Maria Margarida de Andrade. – 10. Ed.- São Paulo: Atlas, 2010.
- ARAÚJO JÚNIOR, Gediel Claudino de, **Processo Civil: execução** / Gediel Claudino de Araújo Júnior. - 4. ed. - São Paulo: Atlas, 2008. - (Série leituras jurídicas: provas e concursos; v. 11).
- ASSIS, Araken de. **Comentários ao Código de Processo Civil**. São Paulo: RT, 2000. v. 9.
- BERTAN, José Neure. **Propriedade Privada e Função Social**. Curitiba: Juruá, 2004, p. 37.
- BRASIL Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, **Código de Processo Civil**. Legislação Federal. Vade Mecum. - 14ª ed. - 2º semestre - São Paulo: Saraiva, 2012.
- BUENO, Cassio Scarpinella, **Curso Sistematizado de direito processual civil: tutela jurisdicional executiva, 3** / Cassio Scarpinella Bueno – 5. ed. rev., atual. e ampl. - São Paulo: Saraiva, 2012.
- CÂMARA, Alexandre Freitas, **Lições de Direito Processual Civil** / Alexandre Freitas Câmara. 16ª ed. - Rio de Janeiro: Editora Lumem Juris, 2008.
- CASTRO, Amílcar de. **Comentários ao Código de Processo Civil**. 2.ed. São Paulo: RT, 1976. v. VIII.
- CERQUEIRA, Luís Otávio Sequeira de. **Nova execução de título extrajudicial**. São Paulo: Método, 2007.
- CHIOVENDA, Giuseppe. **Istituzioni di diritto processuale civile**. Napoli: Jovene, 1933.v. I.
- CINTRA, Antonio Carlos de Araújo; Dinamarco, Cândido Rangel; Grinover, Ada Pellegrini. **Teoria geral do processo**. 20 ed., São Paulo: Malheiros, 2004.
- CRETELLA JÚNIOR, José. **Curso de Direito romano: o direito romano e o direito civil brasileiro**. 16.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1994.

DINAMARCO, Cândido Rangel. *Instituições de direito processual civil*. v. 1 a 4, 3 ed., São Paulo: Malheiros, 2003.

FERNANDES, Sérgio Ricardo de Arruda. Os atos de expropriação forçada no processo de execução. *Revista de Processo*, n. 146, p. 162.

FUX, Luiz. **A reforma do Processo Civil**. Niterói: Impetus, 2006.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 10.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1994.

GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. **Direito processual civil esquematizado** / Marcus Vinicius Rios Gonçalves. – 2. ed. revista e atualizada – São Paulo: Saraiva, 2012.

GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios, **Novo curso de direito processual civil: execução e processo cautelar: volume 3** / Marcus Vinicius Rios Gonçalves. – 5. ed. – São Paulo: Saraiva, 2012.

HORCAIO, Ivan, **Dicionário Jurídico Referenciado** / Ivan Horcaio – São Paulo: Primeira Impressão, 2008.

JACQUES DE LANVERSIN, **La propriété, une nouvelle règle du jeu?** Paris, Presses Universitaires, 1975.

LAKATOS, Eva Maria. **Fundamentos de metodologia científica** / Marina de Andrade Marconi, Eva Maria Lakatos. – 6. ed. – São Paulo: Atlas, 2005.

LAKATOS, Eva Maria. **Fundamentos de metodologia científica** / Marina de Andrade Marconi, Eva Maria Lakatos. – 5. ed. – São Paulo: Atlas, 2003.

MARINONI, Luiz Guilherme et al. **Curso de Processo Civil: Execução**. São Paulo: Revista dos Tribunais, v. 3.

MENNA, Fábio de Vasconcellos, **Processo Civil** / Fábio de Vasconcelos Menna. - 9ª ed. - São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2010. - (Coleção elementos de direito; v.6).

MONTEIRO, Washington Barros. **Curso de direito civil**. v. 3. São Paulo: Saraiva, 2000.

MONTENEGRO FILHO, Misael, **Curso de Direito Processual Civil**, volume 2: teoria geral dos recursos em espécie e processo de execução / Misael Montenegro Filho. – 4: ed. – 4. Reimpr. – São Paulo: Atlas, 2008.

MOREIRA, José Carlos Barbosa. **O novo processo civil brasileiro**. 22 ed., Rio de Janeiro: Forense, 2002.

MOREIRA, José Carlos Barbosa. **O novo processo civil brasileiro**. 25. ed. Rio de Janeiro:Forense, 2007.

NEGRÃO, Theotonio. **Código de Processo Civil e legislação processual em vigor. Colaboração: José Roberto Ferreira Gouvêa.** 34 ed., São Paulo: Saraiva, 2002.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil.** 3.ed. v. 4. Rio de Janeiro: Forense, 1994.

RODRIGUES, Sílvio. **Direito Civil.** 20.ed. v. 5. São Paulo: Saraiva, 1993.

RUDIO, Franz Victor, **Introdução ao Projeto de Pesquisa Científica / Franz Victor Rudio.** – 31 ed. – Petrópolis, RJ: Editora Vozes, 2003.

SILVA, Ovídio Araújo Baptista da. **Curso de Processo Civil – 5ed. ver. atual.** – São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2000 .

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **A Reforma da Execução de Título Extrajudicial.** Rio de Janeiro: Forense, 2007.

WEBER, Max. **História agrária romana.** São Paulo: Martins Fontes, 1994.

Lei n. 11.382, de 6 de dezembro de 2006. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2004-2006/2006/lei/111382.htm. Acesso em 23.03.2013 às 15h03min.

Paz, Ivan Cassiano, **Efetividade no processo de execução: alienação por iniciativa particular.** Disponível em http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=12663. Acesso em 16.11.2013 às 15h25min.

ROCHA, Raquel Reck Mariano da, **Comentários aos arts. 686 a 707 do CPC – Da Alienação em Hasta Pública.** Disponível em <http://tex.pro.br/tex/listagem-de-artigos/200-artigos-nov-2007/5607-comentarios-aos-arts-686-a-707-do-cpc-da-alienacao-em-hasta-publica>. Acesso em 23.03.2013 às 14h36min.