

# **A ARREMATAÇÃO JUDICIAL ATRAVÉS DO EXERCÍCIO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA**

## **THE JUDICIAL ALLOCATION THROUGH THE EXERCISE OF PREFERRED RIGHT**

João Victor Pereira Comazzetto<sup>1</sup>

SUMÁRIO: 1. INTRODUÇÃO; 2. DA NATUREZA DO LEILÃO; 3. DOS REQUISITOS PARA ALIENAÇÃO DE BENS EM LEILÃO JUDICIAL; 4. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA NA ARREMATAÇÃO DE BENS 5. CONCLUSÃO.

### **RESUMO**

Há muito se discute sobre o exercício de direito de preferência, haja vista a comparação realizada entre o Código de Processo Civil e o Código Civil. O direito de preferência se trata da qualidade que certo indivíduo possui ao ser preferido legalmente em igualdade de condições na aquisição de uma coisa. Em razão da situação apontada, o presente estudo científico, mesmo não se tratando de uma inovação jurídica, visa desmitificar o instituto do leilão judicial de forma geral, além de adentrar no exercício do direito de preferência, verificando os requisitos mínimos para a realização, sob égide do Código de Processo Civil, assim como quando a aplicação do direito de preferência na arrematação, permitindo traçar um paralelo entre a busca pela satisfação do crédito e os mecanismos de defesa do interesse privado.

Palavras chaves: Arrematação. Preferência. Leilão.

---

<sup>1</sup> Graduando em Direito pelo Centro Universitário Curitiba

## **ABSTRACT**

The exercise of preemptive right has long been discussed, given the comparison made between the Code of Civil Procedure and the Civil Code. The preemptive right is the quality that a certain individual possesses when legally preferred on equal terms in the acquisition of a thing. Due to the situation pointed out, this scientific study, even though it is not a legal innovation, aims to demystify the institute of the judicial auction in general, in addition to entering into the exercise of the preemptive right, verifying the minimum requirements for the realization, under auspices of the Code of Civil Procedure, as well as the application of the preemptive right in the auction, allowing to draw a parallel between the search for credit satisfaction and the mechanisms of defense of private interest.

Keywords: Auction. Preference.

## **1. INTRODUÇÃO**

O presente artigo científico objetiva analisar o exercício do direito de preferência nas arrematações judiciais sob o aspecto da legislação civil e processual civil.

Além de demonstrar todos os procedimentos necessários para a realização da hasta pública, o presente estudo traz a perspectiva de quem poderá exercer a preferência, na hipótese de um bem ser ofertado em leilão público.

Isso é demonstrado através da especificação dos expropriatórios contidos no Código de Processo Civil, onde o leilão, pode ser um dos meios eficazes a promover a efetividade da tutela jurisdicional mediante o pagamento da dívida ao credor, além do fato de apontar quem e quando poderá ser exercida a preferência.

Logo, não restam dúvidas da importância do presente tema para o processo civil, visto que é através da análise dos institutos da preferência e da arrematação judicial, que o condômino, cônjuge, ascendente e/ou descendente, poderá efetivar a proteção de seu patrimônio, do mesmo modo que também permite a satisfação do crédito perseguido, nas execuções de quantia certa.

Além disso, também será possível verificar um apanhado histórico do leilão como um todo, assim como quais são as legislações específicas necessárias para o exercício da leiloaria no Brasil, quais sejam o Decreto Federal 21.981/32, Resolução 236/2016 do CNJ e demais portarias e instruções normativas editadas pelas juntas comerciais dos respectivos estados e pelo DREI – Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração.

## **2. DA NATUREZA DO LEILÃO**

Antes do leilão judicial tomar a proporção que possui atualmente como meio de satisfação de crédito através do poder judiciário, importante se faz traçar o contexto histórico até o presente.

Na visão de Theodoro Júnior (2016, p. 564), o leilão pode ser conceituado da seguinte maneira:

“Na execução por quantia certa a hasta pública é, tecnicamente, o ato de expropriação com que o órgão judicial efetua, a um dos concorrentes da licitação (o autor do lance mais alto), a transferência coativa dos bens penhoradas, mediante recebimento do respectivo preço, ou mediante compromisso de resgatá-lo dentro de determinado esquema de pagamento”.

Por sua vez, Kronberg (2004, p. 157) define como uma proposta de compra e venda ofertada ao público em geral, sendo que o indivíduo que der o maior lance será considerado vencedor e, por sua vez, arrematante.

Dos conceitos apresentados pelos autores acima, compreende-se por leilão o ato expropriatório que visa a transformação de bens materiais em pecúnia, realizado através do leiloeiro, objetivando a satisfação do propósito traçado pelo comitente.

Contudo, apesar de se mostrar algo totalmente moderno utilizando-se de tecnologias mais modernas existentes, o leilão não apresenta-se como prática recente da aquisição de bens.

Conforme expõe Ávila Júnior (2016, p. única web), alguns historiadores apontam que por volta de 2000 a. C, Assírios e Caldeos já praticavam o leilão como forma de venda dos seus pescados.

Após, na Babilônia, aproximadamente 500 a. C, o leilão possuía outra finalidade: o casamento. Nesse caso, as mulheres eram ofertadas aos pretendentes (compradores) e o lance era realizado por meio de oferta de animais e produtos, sendo conhecido como “dote”, nas palavras de Ávila Júnior (2016, p. única web).

Em sequência, no ano de 193 d.C, há informação de que dois homens disputaram o Império Romano, sendo que o modo em que foi escolhido quem seria coroado foi a realização de leilão, de acordo com o sítio eletrônico Economia (2016, p. única web).

*“Em 193 d.C dois homens disputam o Império Romano – eram eles Flávio Sulpiciano e Marco Juliano. A forma escolhida para decidir quem levaria a melhor foi o leilão.”*

Ainda em Roma, consoante Avila Junior (2016, p. única web), houve um tempo em que era comum a prática de leilão de espólios frutos da conquista de soldados após batalhas. Entre os bens a serem leiloados poderia ser encontrados armas, objetos de arte, alimentos, gados, prisioneiros. Nessas hipóteses, o leilão era conduzido por oficiais militares das respectivas legiões romanas.

Na França, em 1556, alavancou-se a profissão do leiloeiro, recebendo, naquela oportunidade, o nome de meirinho leiloeiro, o qual tratava-se de funcionário público responsável pelos leilões.

Ainda no século XVI, no exato ano de 1595, surge a mais antiga referência do “ato de leiloar”, com a citação do termo no *Oxford English Dictionary*.

Entretanto, foi o francês Pierre Antoine Matteus quem realiza o primeiro leilão, no início do século XVII, com itens diversos, englobando ao mesmo tempo pintura, louças, móveis e pratarias, sendo que a realização desse leilão diversificado é considerado uma grande inovação, consoante Ávila Junior (2016, p. única web).

No Brasil, o leilão foi citado pela primeira vez no Código Comercial do Império de 1850, no qual a função de leiloeiro surgiu, inicialmente, como agentes de comércio.

Entretanto, a regulamentação da profissão de leiloeiro foi realizada apenas na década de 1930, com a promulgação do Decreto Lei 21.981/32 pelo presidente Getúlio Vargas.

Importante ressaltar que o Decreto 21.981/32 encontra-se em vigência até o momento, uma vez que nele consta os as funções, requisitos, penalidades, obrigações do exercício do profissional leiloeiro.

Além disso, o advento da internet no leilão auxiliou com que a profissão e o ato de leiloar extrapolasse todo e qualquer território para realização e aquisição de bens.

De acordo com notícias, o site Ebay foi um dos primeiros sistemas eletrônicos no qual as pessoas anunciavam qualquer bem à venda com título, descrição e preço inicial.

A criação do portal citado acima foi somente o início de uma prática que atualmente pode ser descrita como comum, tendo em vista que pessoas, por intermédio de leiloeiro público oficial, podem ofertar e adquirir bens em leilões, sejam eles judiciais ou extrajudiciais.

Para instruir o assunto dos leilões judiciais, atualmente, tem-se as seguintes legislações: Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015), o Decreto Lei 21.981/32, a Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, demais leis estaduais, portarias e instruções normativas do DREI.

Verifica-se que, na prática, há duas modalidades de leilão: judicial e extrajudicial, sendo que o último são, normalmente, utilizados pela administração pública visando a alienação de bens inservíveis à administração, assim como, as instituições financeiras costumam realizar os leilões extrajudiciais para reaver prejuízos causados pelo inadimplemento de contratos de alienação fiduciárias.

Por sua vez, o leilão judicial nada mais é que a determinação judicial de alienação de determinado bem penhorado, após a recusa da parte exequente em adjudicar ou realizar alienação através de sua própria iniciativa.

Por meio dessas definições, nota-se que não há substancial diferença entre as modalidades, visto que ambas objetivam a venda de determinado item ao arrematante que ofertar o maior lance possível.

Além disso, independentemente do meio em que se realiza o ato, seja extrajudicial ou judicialmente, sempre será devida a comissão ao leiloeiro no

importe mínimo de 5% (cinco por cento), nos termos do art. 24, p único do Decreto Lei 21.981/32.

Art. 24. A taxa da comissão dos leiloeiros será regulada por convenção escrita que, sobre todos ou alguns dos efeitos a vender, eles estabelecerem com os comitentes. Em falta de estipulação prévia, regulará a taxa de 5% (cinco por cento), sobre moveis, mercadorias, joias e outros efeitos e a de 3 % (três por cento), sobre bens imóveis de qualquer natureza.

Parágrafo único. Os compradores pagarão obrigatoriamente cinco por cento sobre quaisquer bens arrematados.

Ademais, visando esclarecer quaisquer dúvidas que parem acerca do tema, tendo em vista que o dispositivo legal consta 3% como comissão do leiloeiro, o Superior Tribunal de Justiça entendeu e delimitou que a comissão a ser paga pelos compradores sempre será de 5% (cinco por cento).

(...) A expressão "obrigatoriamente", inserta no § único do art. 24 do Decreto-lei nº 21.981/32, revela que a intenção da norma foi estabelecer um valor mínimo, ou seja, pelo menos cinco por cento sobre o bem arrematado. (...) (STJ - REsp 680.140/RS, Rel. Ministro GILSON DIPP, QUINTA TURMA, julgado em 02/02/2006, DJ 06/03/2006, p. 429)

Diante de todo exposto, restando demonstrado acerca da perspectiva histórica e modalidades existentes acerca dos leilões judiciais e extrajudiciais, indispensável se faz a exposição acerca da realização do leilão judicial propriamente dito e seus requisitos.

### **3. DOS REQUISITOS PARA ALIENAÇÃO EM LEILÃO JUDICIAL**

Por meio do presente estudo tem-se o objetivo de analisar o momento correto para aplicação do direito de preferência nas arrematações judiciais, contudo, até chegar a oportunidade o processo deverá cumprir um itinerário.

Tal itinerário deverá apontar, fielmente, a ocorrência de alguns atos até que esteja apto para nomeação do leiloeiro público oficial a fim de que seja dado início a fase de expropriação por meio do leilão judicial.

A fase de expropriação deverá ser denominada cumprimento de sentença ou processo de execução, no qual um determinado credor buscará satisfazer o crédito a frente de um devedor, utilizando-se dos meios expropriatórios previstos na legislação processual civil.

Os atos de expropriação na visão de Assis<sup>2</sup> podem ser divididos em 4 grupos:

(a) adjudicação em lugar do objeto da prestação (dinheiro), o exequente contenta-se com o bem penhorado; (b) alienação por iniciativa particular, na qual o exequente, por si ou utilizando intermediário, obtém proposta para aquisição do bem penhorado; (c) alienação em leilão público (eletrônico ou presencial), no qual a secular técnica de convite ao público permite a alienação do bem penhorado a quem mais der; e (d) a apropriação de frutos e rendimentos, considerando o caráter frutífero do bem penhorado e a potencialidade desses frutos solver a dívida em prazo breve.

Os grupos citados são os modos pelos quais o credor poderá ver seu direito atendido.

Nesse diapasão, optando-se pelo caminho da execução, inicialmente será realizada a intimação da parte executada para realizar o pagamento de maneira espontânea no prazo de 3 dias. Não havendo qualquer manifestação da parte executada, será realizada penhora, com a expropriação citada em alguns dos grupos citados acima.

O ato inicial do processo de execução dá-se pela determinação de penhora, a qual, na hipótese de ausência, impede a satisfação do crédito perseguido. Desse modo, tem-se que a penhora é fundamental para a satisfação de execuções.

Sobre a penhora, expõe Gonçalves (2017, p. 1.058 e 1.059)

“A penhora é ato de constrição que tem por fim individualizar os bens do patrimônio do devedor que ficarão afetados ao pagamento do débito e que serão executados oportunamente. É ato fundamental de toda e qualquer

---

<sup>2</sup> ASSIS, Araken de. Assis de. Manual da Execução. 18. Ed. Thomson Reuters Brasil. Revista dos tribunais.2016

execução por quantia, sem o qual não se pode alcançar a satisfação do credor.”

Já, na visão de Didier Jr., Cunha, Braga e Oliveira (2017, p. 801), a penhora trata-se, na verdade, de um ato de apreensão e depósito, que visa possibilitar a satisfação do crédito perseguido no processo de execução por quantia certa.

Ainda, sobre o conceito de penhora, Theodoro Júnior (2016, p. 440) “diz-se, outrossim, que a penhora é um ato de afetação porque sua imediata consequência, de ordem prática e jurídica, é sujeitar os bens por ela alcançados aos fins da execução, colocando-os à disposição do órgão judicial (...)”.

Nota-se que, a paritr da penhora, os bens do devedor serão apreendidos e deixados sob a guarda de um depositário, sendo que, não havendo o depósito do bem penhorado, não pode-se considerar a penhora perfeita e acabada, conforme ensinamentos de Gonçalves<sup>3</sup>.

A lei 13.105 de 2015 traz em seu art. 831 a seguinte descrição:

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

Pode-se dizer que a penhora traz no seu esqueleto três funções, sendo elas: individualização/apreensão dos bens que tenham a possibilidade de satisfazer a obrigação; conservação dos bens, de maneira que não ocorra sua deterioração; e, por fim, dar tratamento preferencial ao exequente, sem prejuízo daquelas relações que ocorreram anteriormente.

Além do já exposto, nota-se que Código de Processo Civil exhibe uma ordem preferencial de bens para que seja possibilidade a penhora. Vejamos:

Art. 835. A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem:

- I - dinheiro, em espécie ou em depósito ou aplicação em instituição financeira;
- II - títulos da dívida pública da União, dos Estados e do Distrito Federal com cotação em mercado;
- III - títulos e valores mobiliários com cotação em

---

<sup>3</sup> GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. Direito Processual Civil Esquematizado. São Paulo: Saraiva, 2017.

mercado;  
IV - veículos de via terrestre;  
V - bens imóveis;  
VI - bens móveis em geral;  
VII - semoventes;  
VIII - navios e aeronaves;  
IX - ações e quotas de sociedades simples e empresárias;  
X - percentual do faturamento de empresa devedora;  
XI - pedras e metais preciosos;  
XII - direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia;  
XIII - outros direitos.

Nos ensinamentos de Castro (2017, p. 95), o rol do art. 835 do Código de Processo Civil é exemplificativo, sendo que “não se trata de ordem obrigatória ou vinculativa, mas como o nome diz, preferencial. Quer dizer, sempre que possível, procurar-se-á cumprir a ordem, que por evidente implica maior liquidez, facilidade de venda e comodidade para o exequente”.

Além disso, nota-se que inobservância da ordem trazida pela legislação não causará nulidade da penhora, desde que, observado os princípios de menor onerosidade do devedor e maior benefício do credor a serem averiguados no caso concreto.

Cumprido os atos da penhora, imperioso se faz a realização da avaliação do bem, tendo em vista que o valor da avaliação trata-se de requisito necessário para oferta do bem em leilão.

Nesse mesmo sentido, recaem os ensinamentos dos autores Didier Jr., Cunha, Braga e Oliveira (2017, p. 899), acerca da avaliação, a constituem-se em “(...) ato processual de grande importância no procedimento executivo. É com base no valor alcançado pela avaliação que se fará a alienação do bem penhorado por adjudicação ou alienação judicial, por iniciativa particular ou por hasta pública.”

Nos casos concretos, em sua maior parte, os institutos da penhora e avaliação ocorrem de maneira contínua, tendo em vista que o Oficial da Justiça, no momento da penhora obteve acesso ao bem, podendo assim, descrever com maior precisão seu estado de conservação, funcionamento, e por fim, podendo estipular seu valor.

Segundo Castro (2017, p 145), a avaliação pretende ser um procedimento simplificado, sendo que o Oficial de Justiça poderá fundamentar em diversos meios a precificação do bem, podendo ser utilizado até mesmo anúncios em jornais e internet.

Nesse diapasão, Gonçalves (2017, p. 1.067) explica que

“Cumprido ao oficial de justiça, ao realizar a penhora, promover a avaliação do bem, valendo-se de todos os elementos ao seu alcance, como consultas a anúncios e classificados de jornais, pesquisas em imobiliárias, informações de corretores, elementos trazidos pelas próprias partes, ou qualquer outro meio idôneo.”

Ademais, vale ressaltar que a avaliação será realizada por Oficial de Justiça, mas fazendo-se necessária algum conhecimento específico, poderá o juízo nomear avaliador especialista a fim de que seja realizada avaliação em consonância com a realidade.

Art. 870. A avaliação será feita pelo oficial de justiça.

Parágrafo único. Se forem necessários conhecimentos especializados e o valor da execução o comportar, o juiz nomeará avaliador, fixando-lhe prazo não superior a 10 (dez) dias para entrega do laudo.

Nesse sentido, visando a economia e celeridade processual, o juízo da execução poderá nomear o próprio leiloeiro para realizar avaliação, desde que tenha conhecimento e/ou mantenha equipe especializada para avaliação do bem a ser ofertado em hasta pública.

Ademais, existe a possibilidade de nova avaliação, conforme elencado pelo art. 873 do CPC, quando houver dúvida do magistrado acerca do valor apresentado, ou na eventualidade da parte comprovar dolo ou erro do avaliador, bem como, na chance da avaliação ser considerada defasada, sendo assim, o magistrado poderá determinar nova avaliação.

Após realizado os procedimentos de penhora e avaliação, conforme os requisitos apresentados no Código de Processo Civil, caberá ao magistrado dar

início aos atos de expropriação, nos termos do art. 875. Contudo, por mais uma vez, nota-se que o dispositivo legal dispõe sobre penhora e avaliação de maneira conjunta, ou seja, demonstrando que são realizadas, via de regra, de maneira contínua.

Por expropriação, Theodoro Junior (2016, p. 533) entende que:

Expropriar é o mesmo que desapropriar e consiste no ato de autoridade público por meio do qual se retira da propriedade ou posse de alguém o bem necessário ou útil a uma função desempenhada em nome do interesse público. De ordinário, a desapropriação transfere o bem do domínio privado para o domínio público do próprio órgão expropriante. No processo executivo, a expropriação dá-se por via de alienação forçada do bem que se seleciona no patrimônio do devedor para servir de instrumento à satisfação do crédito exequendo.

Ou seja, trata-se de ato realizado pelo poder público, o qual possui a finalidade de individualizar e retirar quantos bens bastem para que haja eficácia no cumprimento do interesse público, nesse caso, a tutela jurisdicional.

O cumprimento desse interesse público, na área da execução, será realizado e efetivado pela alienação forçada.

Havendo o cumprimento dos requisitos necessários para realização da expropriação, há possibilidade da hasta pública, não tendo sido solicitada adjudicação e alienação por iniciativa particular, consoante o artigos 879 a 903 do Código de Processo Civil em conjunto com a Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, regulamentadora do leilão eletrônico.

#### **4. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA NA ARREMATAÇÃO DE BENS**

Inicialmente cumpre destacar que estando o processo apto a realização do leilão cumpre ao excelentíssimo magistrado iniciar os atos expropriatórios.

Em que pese exista a figura de outras possibilidades previstas no código para satisfação do crédito perseguido, tem-se que o presente estudo tem por

objetivo a análise do exercício do direito de preferência quanto tratar-se de alienação por leilão público.

Portanto, cumprido os principais requisitos processuais já demonstrados no presente estudo, há que se destacar que é a partir do artigo 879 a 903 que se encontra o leilão judicial regulamentado pelo Código de Processo Civil, nos termos do que preconiza o art. 730 do mesmo diploma legal.

Art. 730. Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão, observando-se o disposto na Seção I deste Capítulo e, no que couber, o disposto nos arts. 879 a 903 .

Caberá ao juízo a nomeação do leiloeiro público oficial, que também poderá ser indicado pela parte exequente, no entanto, aqui importa frisar que a decisão final, é sempre do magistrado, sendo possível que, mesmo a parte tendo indicado um leiloeiro, poderá o magistrado nomear outro, visto que o leiloeiro atua como auxiliar do juízo, portanto imprescindível que este conheça e confie no trabalho do *expert* nomeado, nos termos do artigo 883.

Após realizada a nomeação e tendo sido aceito o encargo pelo leiloeiro, caberá ao auxiliar do juízo as seguintes atribuições, conforme art. 884 do CPC:

Art. 884. Incumbe ao leiloeiro público:

- I - publicar o edital, anunciando a alienação;
- II - realizar o leilão onde se encontrem os bens ou no lugar designado pelo juiz;
- III - expor aos pretendentes os bens ou as amostras das mercadorias;
- IV - receber e depositar, dentro de 1 (um) dia, à ordem do juiz, o produto da alienação;
- V - prestar contas nos 2 (dois) dias subsequentes ao depósito.

Parágrafo único. O leiloeiro tem o direito de receber do arrematante a comissão estabelecida em lei ou arbitrada pelo juiz.

A realização do leilão se dará de maneira presencial, eletrônico ou simultâneo (presencial e eletrônico), nos termos do art. 879, inciso II do Código de Processo Civil, devendo o magistrado determinar a modalidade, da melhor forma que entender pertinente ao caso concreto, conforme nos ensina Nery Júnior e Nery (2016, p. 796).

Contudo, ressalta-se que há preferência na realização do leilão eletrônico, de tal sorte que apenas será realizado quando o eletrônico não for viável, vide artigo 882 do CPC.

Além disso, há obrigatoriedade em alguns atos para realização da alienação judicial, dentre as quais destaca-se aquelas elencadas no artigo 889 do diploma processual civil brasileiro vigente. Veja:

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

I - o executado, por meio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo;

II - o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal;

III - o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais;

IV - o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais;

V - o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a

penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução;

VI - o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada;

VII - o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada;

VIII - a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado.

Parágrafo único. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

Tal dispositivo é de extrema importância a realização do leilão judicial, uma vez que é a partir da cientificação das partes envolvidas de alguma forma na alienação do bem que se inicia a possibilidade do exercício do direito de preferência.

Outrossim, é possível a manifestação espontânea pela parte, seja em juízo e/ou diretamente ao leiloeiro (*conforme será exposto adiante*).

Portanto, tendo sido realizada a ampla publicidade do leilão, assim como a cientificação das partes elencadas no artigo 889 do CPC, verifica-se que qualquer pessoa que na livre administração de seus bens poderá oferecer lance, exceto aqueles elencados na redação dos incisos do art. 890 do Código de Processo Civil.

Além da vedação expressa no art. 890, de igual modo é vedado ao leiloeiro o recebimento de lance que seja considerado vil.

Art. 891. Não será aceito lance que ofereça preço vil.

Parágrafo único. Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não

tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação.

Diante da redação acima colacionada, percebe-se que não houve preocupação do legislador na consignação de valor específico como vil, deixando a cargo do magistrado ponderar acerca do valor caso a caso. No entanto, não havendo manifestação do juízo acerca do percentual a ser considerado vil, basta a observação do leiloeiro ao parágrafo único da norma acima colacionada, para constatar que o preço vil será aquele inferior a cinquenta por cento daquele constante da avaliação, na forma como ensina Gonçalves (2017, p. 1.075)

Portanto, é indevida a arrematação por preço vil, à medida que tal instituto tem por objetivo impedir que o devedor sofra prejuízo injustificado (Wambier, Didier Jr., Talamini e Dantas (2015, p. 792). Tal instituto vai de encontro ao princípio da menor onerosidade do executado.

Neste sentido, como já dito, o bem será arrematado por aquele que, não sendo impedido pela lei, ofertar maior lance, cujo pagamento deve-se realizar de forma imediata, salvo pronunciamento judicial diverso, nos termos do art. 892 do Código de Processo Civil.

No que tange ao direito de preferência, na hipótese de mais de um licitante ofertar lance no leilão judicial, além da parte exequente, o legislador previu que deverá ser realizada licitação entre eles, ao passo que terão a preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, especificamente nesta ordem.

Já, se tratando de bem tombado, a União, os Estados e os Municípios terão preferência, também nesta específica ordem.

Art. 892. Salvo pronunciamento judicial em sentido diverso, o pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante, por depósito judicial ou por meio eletrônico.

§ 1º Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem

efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente.

§ 2º Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem.

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

Portanto, sendo essas as previsões expressas temos que para Bastos Junior, Onildo de Araújo (2019, p. 35), “o exercício do direito de preferência no leilão judicial corresponde ao direito de arrematar em igualdade de condições com os demais licitantes, ou seja, pelo mesmo valor do lance vencedor.”

Desta feita, estando na condição, deve aquele que tiver o direito de preferência manifestar-se para adquirir o bem, em igualdade de condições que o terceiro estranho.

Na hipótese de duas ou mais pessoas tiverem a preferência, cabe ao magistrado aplicar a norma prevista no parágrafo segundo do artigo 892, onde se verifica a ordem de prioridade na aplicação da preferência na aquisição do bem.

Além da norma acima colacionada, verifica-se que o direito de preferência também está previsto expressamente para alienação/penhora de bens indivisíveis, nos termos do que dispõe o art. 843 do Código de Processo Civil.

Art. 843. Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

§ 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

§ 2º Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio

à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.

Tratando-se da alienação de bem indivisível, isto é, com fulcro no art. 843 do Código de Processo Civil, Kronberg (2020, p. única web), com respaldo na jurisprudência do Egrégio Superior Tribunal de Justiça, afirma que o teor do artigo supratranscrito se encontra em consonância com o art. 504 do Código Civil, apresentando as seguintes ementas para poder constatarmos que o momento para exercício da preferência é até o momento da realização da hasta pública.

*(...) Nos termos da jurisprudência desta Corte, o direito de preferência do condômino deve ser exercido no momento oportuno, qual seja, no dia em que se deu a praça ou leilão (...) (STJ - AgRg no AREsp 729.406/MG, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 14/06/2016, DJe 17/06/2016)*

*(...) Na venda judicial de parte do condomínio, é lícito ao condômino exercer direito de preferência, desde que o faça por ocasião do leilão e não posteriormente. (STJ - AgRg no Ag 850.765/SP, Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/10/2007, DJ 31/10/2007, p. 326)*

*Pretendendo o condômino gozar de preferência na alienação de coisa comum haverá de comparecer ao leilão e ali exercitar seu direito, tendo em vista o valor concretamente oferecido” (...) (STJ - REsp 478.757/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/08/2005, DJ 29/08/2005, p. 329)*

*(...) “A PREFERÊNCIA DO CONDOMINO DEVE SER EXERCIDA POR OCASIÃO DO LEILÃO, IMEDIATAMENTE APOS A PROPOSTA OFERTADA PELO ESTRANHO, E NÃO DEPOIS QUE A HASTA PUBLICA JA FINDOU.” (...) (STJ - REsp 12.261/SP, Rel. Ministro ATHOS CARNEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 14/12/1992, DJ 08/03/1993, p. 3119)*

Ao final, é importante demonstrar que o doutrinador Kronberg (p. única, web), faz uma breve crítica, ao demonstrar que “a manifestação daquele que tem

o direito de preferência em adquirir para si a coisa, seja pelo valor da avaliação ou preço diferente, sem que submeta-se à disputa que visa alcançar o maior preço em melhores condições, estará eivado de vício, pois, em se tratando de execução, traz maior onerosidade ao executado.”

Desta forma, pode-se concluir que o momento ideal para o exercício do direito de preferência é até a realização da hasta pública, ocasião em que o interessado deverá concorrer em pé de igualdade com os estranhos, à medida que tal possibilidade acarretará em uma maior efetividade na busca pela satisfação do crédito exequendo, assim como contribui para a aplicação do princípio da menor onerosidade do executado.

Tanto é, que assim dispõe o art. 515 do Código Civil

Art. 515. Aquele que exerce a preferência está, sob pena de a perder, obrigado a pagar, em condições iguais, o preço encontrado, ou o ajustado.

Além da preferência por ocasião de relacionamento com a parte executada ou com o processo em si, também há preferência ao arrematante que possui o interesse em adquirir os bens de forma global, isto é, através de apenas um único lance que deve ser observado o valor mínimo de avaliação, na hipótese de não houver disputa. Para o restante, Wambier, Didier Jr., Talamini e Dantas (2015, p. 796) ensina que o valor deverá ser igual ou maior do que aquele ofertado pelo arremate individualizado.

No entanto, esta não prevalece, caso aconteça de existir alguém cujo é devido a preferência na arrematação de um lote individualizado.

Nesta conformidade, analisadas todas as condições do leilão, temos que a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, quando houver a respectiva assinatura do auto de arrematação pelo magistrado, ocasião em que a arrematação será aperfeiçoada, consoante disposto o art. 903 do CPC e conforme nos ensina Theodoro Junior (2016, p. 578).

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme demonstrado, o direito de preferência encontra-se elencado no ordenamento jurídico pátrio, de modo que nas arrematações judiciais é perfeitamente possível o seu exercício no momento da arrematação judicial, não podendo a parte deixar para momento posterior da arrematação, sob pena de perdê-lo e precluir o direito de arrematar o bem.

Para tanto, foi possível concluir que na esfera judicial, a luz do código de Processo Civil, o leilão judicial somente poderá ser realizado mediante a realização de alguns requisitos básicos, como a penhora, avaliação e a negativa da parte exequente pela iniciativa particular.

Além disso, para que o leilão em si seja tomado como perfeitamente legal, foi demonstrado que é necessário a nomeação de leiloeiro público oficial que realizará os atos inerentes a hasta pública, como a publicação do edital na internet e/ou outro meio hábil a tornar público as condições de venda com pelo menos cinco dias de antecedência das datas de leilão, a devida publicidade aos leilão a fim de que sejam encontrados interessados, do mesmo modo que devem as partes e terceiros serem cientificados no mesmo prazo para publicação do edital.

Constata-se também que o leilão preferencialmente será realizado na modalidade eletrônica, subsistindo ainda a possibilidade de ser realizado de forma presencial, de modo que será declarado vencedor aquele que ofertar o maior lance, no entanto, aquele que é titular do direito de preferência na arrematação concorrerá em igualdade de condições.

Neste sentido, após a lavratura do auto de arrematação, e estando o mesmo devidamente assinado, temos que a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável.

Após cumprido todos os atos, será possível as partes analisarem a viabilidade da satisfação do crédito em comparação dando materialidade a tutela jurisdicional pleiteada no feito em que se busca o pagamento do saldo devedor, do mesmo modo que o leilão não tem por objetivo causar qualquer prejuízo ao devedor, muito pelo contrário, em todo o processo é respeitado o contraditório e a ampla defesa, de modo que muitas das vezes, a valorização bem em leilão serve para o pagamento de mais que uma dívida existente.

Por fim, apenas cabe ressaltar que os atos executivos devem ser regidos pela celeridade e economia processual, dentre outros institutos que afastam o formalismo exagerado, com o fim de tornar a execução e a preferência mais eficaz, célere e otimizada.

## REFERÊNCIAS

ALVIM, J. E. Carreira. Comentários ao novo Código de Processo Civil. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2017.

ASSIS, Araken de. Assis de. Manual da Execução. 20. Ed. Thomson Reuters Brasil. Revista dos tribunais.2018

AVILA JÚNIOR, Celso Jaloto. Leilões: História, suas Dinâmicas, e Psicologias. Disponível em:

<[http://www.assessoriaagropecuaria.com.br/noticia/2016/11/17/leiloes-historia-suas-](http://www.assessoriaagropecuaria.com.br/noticia/2016/11/17/leiloes-historia-suas-dinamicas-e-psicologias-cap-1-a-origem-dos-leiloes)

[dinamicas-e-psicologias-cap-1-a-origem-dos-leiloes](http://www.assessoriaagropecuaria.com.br/noticia/2016/11/17/leiloes-historia-suas-dinamicas-e-psicologias-cap-1-a-origem-dos-leiloes)>. Acesso em: Abril/2021.

BASTOS JÚNIOR, Onildo de Araújo. O Leilão judicial de imóveis: teoria e prática / Onildo de Araújo bastos Júnior, - 2ª ed. – Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019. 280 p.

BERTOLDI, Marcelo; RIBEIRO, Márcia Carla Pereira. Curso Avançado de Direito Comercial. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.

BUENO, Cassio Scarpinella – Novo Código de Processo Civil anotado/Cassio Scarpinella Bueno. São Paulo: Saraiva, 2015).

BRASIL. Decreto no 21.981 de 19 de outubro de 1932. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1930-1949/D21981.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/D21981.htm)>. Acesso em:

Abril/2021.

\_\_\_\_\_. Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L5869.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5869.htm)>. Acesso em: Abril/2021.

\_\_\_\_\_. Lei no 13.105, de 16 de março de 2015. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm)>.

Acesso

em: Abril/2021.

BUENO, Cassio Scarpinella. Novo Código de Processo Civil Anotado. São Paulo:

Saraiva, 2015.

BURIHAM, Rafael Iwaki. As principais inovações que o Novo CPC trouxe para a

alienação em Hasta Pública. Disponível em:

<<https://rafaadv2013.jusbrasil.com.br/artigos/333226893/as-principais-inovacoes-que-o-novo-cpc-trouxe-para-a-alienacao-em-hasta-publica>>. Acesso

em: Março/2021.

CASTRO, João Marcos Adede y. Novo Código de Processo Civil Comentado para Concursos. Curitiba: Juruá, 2017.

DIDIER JR., Fredie; CUNHA, Leonardo Carneiro da; BRAGA, Paulo Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria de. Curso de Direito Processual Civil: Execução. 7. ed. Salvador: JusPODIVM, 2017.

ECONOMIA. A História dos Leilões. Disponível em:

<<http://economia.culturamix.com/leiloes/a-historia-dos-leiloes>>. Acesso em: Abril/2021.

GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. Direito Processual Civil Esquematizado. São Paulo: Saraiva, 2017.

JUNTA COMERCIAL DO PARANÁ. Legislação de Leiloeiros. Disponível em:

<<http://www.juntacomercial.pr.gov.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=377>>. Acesso em: Março/2021.

KOHN, Stephanie. eBay: como surgiu o primeiro site de leilões da internet.

Disponível em: <<https://olhardigital.com.br/noticia/ebay-como-surgiu-o-primeiro-site-de-leiloes-da-internet/23547>>. Acesso em: Março/2021.

KRONBERG, Hécio. Leilões judiciais a extrajudiciais: legislação, doutrina e jurisprudência. São Paulo: Hemus, 2004.

KRONBERG, Hécio. Leilões judiciais e extrajudiciais: legislação, doutrina e jurisprudência. São Paulo: Hemus, 2018

NERY Júnior, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. Código de Processo Civil Comentado. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.

OLIVEIRA, Júlio Moraes; CARVAHO, Tomás Lima de. Leiloeiros auxiliares do comércio. Disponível em: <[https://jus.com.br/artigos/19804/leiloeiros-auxiliares-do-](https://jus.com.br/artigos/19804/leiloeiros-auxiliares-do-comercio)

comercio>. Acesso em: Abril/2021

ROMANO, Rogério Tadeu. Leiloeiro. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/55522/leiloeiro>>. Acesso em: Março/2021.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil: execução forçada, processos nos tribunais, recursos e direito intertemporal. 48. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

WAMBIER, Teresa Arruda Alvim; DIDIER JR., Fredie; TALAMINI, Eduardo; DANTAS, Bruno. Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil. São, Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.